

Договор участия в долевом строительстве¹ № _____

г. Москва

« ____ » _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилой квартал Сити» (сокращенное наименование ООО «Жилой квартал Сити», зарегистрировано 06.10.2016 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 5167746175350, свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 017414777, ИНН 7703417626, КПП 770901001, место нахождения: 109028, г. Москва, Подкопаевский пер. дом 4, эт 4 пом 20; почтовый адрес: 109028, г. Москва, Подкопаевский пер. дом 4), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Липаткина Семена Егоровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации _____, _____.____ года рождения, место рождения _____, пол _____, паспорт _____, выдан _____ _____.20____ года, код подразделения ____-____, зарегистрирован по адресу: _____, почтовый адрес: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Используемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

1.1. «Жилой дом» – Многофункциональный жилой комплекс по адресу: Шмитовский проезд, вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 2, Пресненский район, ЦАО, имеющий следующие основные характеристики:

- этажность: 1-3-5-7-9-12-13-15-17-19-29-31-37-40-43-53-х этажей;
- общая площадь: Этап 1 - 141 708,0 кв.м; Этап 2 - 187 643,0 кв.м;
- материал наружных стен и каркаса: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;
- класс энергоэффективности: А+;
- класс сейсмостойкости: не требуется ввиду расположения Жилого дома в не сейсмоопасном регионе.

1.2. «Объект долевого строительства» – __комнатная квартира (жилое помещение), расположенная в корпусе __, секции № __ на __ этаже Жилого дома, номер квартиры на площадке (этаже) – __, условный номер __, общей площадью (как это определено ч.5 ст.15 Жилищного кодекса РФ, т.е. без учета балконов, лоджий, веранд и террас) __, __ кв. м, которая состоит из следующих составных частей:

№	Вид помещения в составе квартиры (комната, балкон, лоджия, веранда, терраса, помещение вспомогательного использования)	Площадь помещения, кв.м.
1		
2		
3		
...		

¹ В случае использования участником долевого строительства ипотечного кредита для оплаты цены договора участия в долевом строительстве условия, изложенные в настоящем проекте договора участия в долевом строительстве, могут быть изменены **по требованию банка**, предоставляющего ипотечный кредит.

1.3. «Общая площадь Объекта долевого строительства» – сумма площади всех его частей, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением площади балконов и/или лоджий и/или террас (т.е. как это определено ч.5 ст.15 Жилищного кодекса РФ).

1.4. «Земельный участок» – земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004046:3534, площадью 37 127 кв. м, местоположение: г. Москва, Шмитовский проезд, вл. 39, стр. 4,5,6,12,13,16,17, категория земель: земли населенных пунктов.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве, указанном в подпункте «а» пункта 2.2 Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на Земельном участке Жилой дом и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные Договором, цену Договора и принять в собственность Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, на основании:

а) договора аренды земельного участка № М-01-047709 от 22.09.2015 г. в редакции дополнительного соглашения от 19.10.2016 г., дополнительного соглашения от 14.06.2018 г.;

б) разрешения на строительство 77-181000-017452-2018 от 27.06.2018 г. со сроком действия до 27.06.2026 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы. Планируемый срок получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию – 3 квартал 2022 г.

в) заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Закона 214-ФЗ, выданного 21 декабря 2018 года (№ 77-13-574/8) Комитетом города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства.

2.3. Информация о Застройщике и Жилом доме (в объёме не менее предусмотренного действующим законодательством РФ) в обязательном порядке размещается Застройщиком в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС), а также (добровольно) на сайте Застройщика в информационной сети Интернет по адресу: <http://head-liner.ru>. В случае разночтений между информацией, размещенной в ЕИСЖС, и информацией, размещенной на сайте Застройщика, приоритетное значение будет иметь размещенная в ЕИСЖС информация.

Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора он ознакомился с проектной декларацией.

3. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Указанные в п. 1.2 Договора Общая площадь Объекта долевого строительства, а также площади составных частей Объекта долевого строительства определены на момент подписания Договора на основании проектной документации и в процессе производства работ могут измениться. Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет определена по результатам кадастровых работ в установленном действующим законодательством порядке. Изменение площадей составных частей Объекта долевого строительства, указанных в п. 1.2 Договора, не является изменением подлежащего передаче Объекта долевого строительства и не влечет за собой изменения или расторжения Договора.

3.2. План Объекта долевого строительства и его расположение на поэтажном плане Жилого дома приведены в Приложении № 1 к Договору.

3.3. Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в состоянии, указанном в Приложении № 2 к Договору.

3.4. Одновременно с Объектом долевого строительства Участник долевого строительства в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации приобретает долю в праве собственности на общее имущество Жилого дома.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Цена Договора составляет _____ (_____) **рублей**, НДС не облагается в соответствии с подпунктами 22, 23.1. пункта 3 статьи 149 НК РФ.

4.2. Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику Цену Договора единовременно в течение __ (____) **рабочих дней** с момента государственной регистрации Договора².

4.3. При нарушении срока внесения платежа Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.4. Оплата Цены Договора производится посредством безналичных расчетов в соответствии с законодательством РФ. Оплата Цены Договора осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в Договоре. Об изменении своих банковских реквизитов Застройщик обязан незамедлительно письменно уведомить Участника долевого строительства³.

4.5. Если по результатам кадастровых работ Общая площадь Объекта долевого строительства увеличится или уменьшится на 1 кв.м и более по сравнению с Общей площадью, определенной в пункте 1.2 Договора, Цена Договора подлежит соответствующему изменению, то есть рассчитывается как произведение Общей площади Объекта долевого строительства по результатам кадастровых работ (без учета площади балконов и/или лоджий и/или террас) и стоимости одного квадратного метра в размере _____ (_____) **рублей**.

Указанная в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра Общей площади Объекта долевого строительства приведена исключительно для расчетов Сторон в связи с изменением Общей площади Объекта долевого строительства и не свидетельствует об установлении в п. 4.1 Договора Цены Договора исходя из произведения указанной в п. 1.2 Договора Общей площади Объекта долевого строительства на указанную в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра.

Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Жилого дома и Объекта долевого строительства лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Жилого дома и Объекта долевого строительства выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Жилого дома и Объекта долевого строительства), при условии, что данное лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»

² Возможны иные условия оплаты по согласованию сторон (в том числе рассрочка и оплата по аккредитиву).

³ В случае расчетов по аккредитиву в данном пункте будут изложены требования к порядку и условиям открытия и раскрытия аккредитива, содержание данных условий будет согласовываться с банком-эмитентом.

4.6. В случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства свыше предусмотренных п. 4.5 Договора пределов Застройщик осуществляет перерасчет Цены Договора, который отражает в сообщении, предусмотренном п. 5.2 Договора.

4.7. В случае уменьшения Общей площади Объекта долевого строительства Застройщик, а в случае увеличения – Участник долевого строительства обязуется выплатить другой Стороне разницу Цены Договора, соответствующую изменению Общей площади Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства доплачивает разницу Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения сообщения, предусмотренного п. 5.2 Договора. Застройщик производит возврат разницы Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента предоставления Участником долевого строительства письменного заявления с указанием банковских реквизитов для оплаты. Застройщик вправе не подписывать передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства до полного выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора. Такой отказ Застройщика от подписания передаточного акта не является просрочкой со стороны Застройщика и не влечет взыскания неустойки. Неисполнение Участником долевого строительства своего обязательства по оплате увеличения Цены Договора считается просрочкой кредитора в соответствии со ст. 406 Гражданского кодекса РФ.

4.8. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы:

а) по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к нему в части, подлежащей оплате Участником долевого строительства в соответствии с законодательством РФ;

б) по оформлению документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе нотариальные расходы;

в) по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства;

г) по оформлению прочих документов, касающихся Объекта долевого строительства, обязанность предоставления которых не возложена действующим законодательством на Застройщика.

5. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ПРИНЯТИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. После ввода Жилого дома в эксплуатацию Застройщик обязуется в срок не позднее **31 декабря 2022 г.** передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту (далее – «Срок передачи Объекта долевого строительства»). Обязательство по передаче Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

5.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором Срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства не позднее 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика. Застройщик обеспечивает Участнику долевого строительства доступ на Объект долевого строительства для его осмотра.

5.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства либо при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного пунктом 5.1 Договора, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

5.5. В случае нарушения указанного в пункте 5.1 Договора срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

5.6. Участник долевого строительства вправе пользоваться Объектом долевого строительства со дня подписания передаточного акта.

5.7. С момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 5.4 Договора Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства, расходы, связанные с оплатой коммунальных услуг, а также в части, соответствующей доле Участника долевого строительства в общей собственности на общее имущество Жилого дома – расходы на эксплуатацию и охрану Жилого дома.

5.8. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства, не осуществлять работы, связанные с отступлением от проекта (не возводить внутриквартирные перегородки, дополнительную разводку инженерных коммуникаций, сетей электроснабжения, связи; не производить пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях; не удалять и не перемещать внутренние стены или их части и т.п.).

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с момента подписания передаточного акта или в случае, указанном в п. 5.4 Договора, с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

Срок гарантии на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года с момента подписания первого передаточного акта по Жилому дому или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в Жилом доме.

6.3. В случае предъявления Застройщику Участником долевого строительства в процессе приемки Объекта долевого строительства требования о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок (при несоответствии передаваемого Объекта долевого строительства требованиям, установленным пунктом 6.1 Договора), Стороны составляют Акт обследования Объекта долевого строительства, в котором указывают перечень недостатков и срок их безвозмездного устранения Застройщиком.

6.4. В том случае, если Участник долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства (т.е. с момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта в соответствии с п. 5.4 Договора) выявил недостатки Объекта долевого строительства, он обязан немедленно (но в любом случае не позднее 5 рабочих дней с момента выявления недостатка) письменно сообщить Застройщику о таком факте и предоставить Застройщику возможность осмотреть Объект долевого строительства для целей установления факта и исследования причин образования недостатка. В случае нарушения данной обязанности Участник долевого строительства впоследствии лишается права ссылаться на само наличие недостатков.

6.5. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

7.1. Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается:

а) залогом права аренды Земельного участка и строящегося на нем Жилого дома – с момента государственной регистрации Договора;

б) залогом объекта незавершенного строительства Жилого дома – с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на указанный объект незавершенного строительства. Государственная регистрация права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства производится по усмотрению Застройщика либо в случаях, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ;

в) залогом Объекта долевого строительства – с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и до даты его передачи Участнику долевого строительства;

г) договором поручительства от 23 ноября 2018 года, зарегистрированном в реестре за № 52/245-н/77-2018-20-558.

7.2. Основания и порядок обращения взыскания на предмет залога определяются действующим законодательством.

7.3. Участник долевого строительства дает согласие на осуществление следующих действий с Земельным участком:

- на изменение характеристик Земельного участка без предварительного уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Жилого дома;

- на последующее (до и/или после ввода Жилого дома в эксплуатацию) изменение границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Жилым домом, а также на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на совершение любых иных действий, связанных с межеванием (размежеванием), разделом, объединением, перераспределением, выделом Земельного участка.

7.4. Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, на внесение любых изменений в Единый государственный реестр недвижимости, в том числе связанных с кадастровым учетом Земельного участка, прекращение права собственности арендодателя на Земельный участок в связи с его разделом, объединением, перераспределением, выделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного кодекса РФ;

- на изменение/уменьшение предмета залога (права аренды Земельного участка) в связи с предстоящим разделом, объединением, перераспределением, выделом, межеванием

(размежеванием) Земельного участка и образованием земельного участка, необходимого для строительства и последующей эксплуатации Жилого дома.

С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, необходимого для строительства и последующей эксплуатации Жилого дома, и государственной регистрации права собственности арендодателя и/или права аренды Застройщика на данный земельный участок, у Участника долевого строительства возникает право залога на право аренды земельного участка в соответствии со ст. 13 Закона 214-ФЗ, одновременно с этим Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога права аренды Земельного участка, а право аренды на земельные участки, образованные после раздела, объединения, перераспределения, выдела Земельного участка, и не занятые под строительство Жилого дома, не будут находиться в залоге у Участника долевого строительства в соответствии со ст.13 Закона 214-ФЗ;

- на изменение вида разрешенного использования Земельного участка, вновь образованных земельных участков, на которых не находится Жилой дом;

- на отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемое Здание, а также на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, распоряжение или обременение арендодателем и/или Застройщиком таких земельных участков иным образом.

7.5. При необходимости в целях раздела, объединения, перераспределения, выдела Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела, объединения, перераспределения, выдела Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника долевого строительства на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

7.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, права аренды Земельного участка и строящихся (создаваемых) на указанном Земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства), за исключением Объекта долевого строительства по настоящему Договору.

8. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Расходы по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему Стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

8.3. В целях государственной регистрации Договора Стороны предоставляют документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, совершают все необходимые для этого действия и платежи в течение 30 календарных дней с момента подписания Договора⁴.

8.4. С даты государственной регистрации Договора и до дня подписания передаточного акта или в случае, указанном в п. 5.4 Договора, до дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе уступить свои права по Договору третьему лицу при условии уведомления Застройщика, которое совершается путем проставления Застройщиком соответствующей надписи («об уступке уведомлен») на подлинном экземпляре соглашения

⁴ В случае расчетов по аккредитиву стороны по соглашению могут установить течение срока на совершение действий по государственной регистрации договора от даты открытия аккредитива.

об уступке прав требования. Уступка прав по Договору до уплаты Цены Договора в полном объеме осуществляется с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства. При этом Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации у Застройщика не возникает права залога в отношении права требования Объекта долевого строительства.

Соглашение об уступке прав по Договору подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.5. Договор может быть расторгнут в случаях и порядке, установленных действующим законодательством⁵.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с Договором и действующим законодательством.

10. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СТОРОН

10.1. Любые сообщения, заявления, уведомления, направляемые Стороной другой Стороне, должны быть исполнены в письменной форме, подписаны лицом, обладающим полномочиями действовать от имени Стороны и доставлены одним из следующих способов:

а) вручены лично под расписку лицу, обладающему полномочиями действовать от имени Стороны;

б) направлены по почте заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

При несоблюдении формы и/или способа доставки сообщения, заявления, уведомления такое сообщение, заявление, уведомление считается ненаправленным.

10.2. Сообщения, заявления, уведомления направляются по почтовым адресам, указанным в Договоре.

Сторона обязуется незамедлительно уведомить другую Сторону об изменении своих почтовых и иных реквизитов, включая изменение банковских реквизитов. До получения Стороной такого уведомления направленные ранее сообщения, заявления, уведомления и платежи считаются надлежащими.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть обстоятельств природного, техногенного или социального характера, возникновение которых невозможно было ни предвидеть, ни избежать.

Наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы должны быть подтверждены в установленном порядке.

11.2. В случае если действие обстоятельств непреодолимой силы затянется на срок более 3 (Трех) месяцев, Стороны обязуются согласовать свои дальнейшие действия и/или возможность и условия прекращения Договора.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение соответствующего суда.

⁵ В случае, если договором будет предусмотрен расчет по аккредитиву, в договор будет включено условие о том, что в случае нарушения участником долевого строительства обязательства по открытию аккредитива, договор участия в долевом строительстве будет считаться незаключенным.

12.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе в части изменения сроков и Цены Договора.

12.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору (за установленным настоящим пунктом Договора исключением) оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется при изменении Цены Договора связанной с изменением площади Объекта долевого строительства.

12.4. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

12.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.6. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Жилого дома/Объекта долевого строительства, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность 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), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Жилого дома, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

12.7. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

12.7.1. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем размещения соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте Застройщика в информационной сети «Интернет» по адресу: <http://head-liner.ru>, в том числе путем внесения изменений в Проектную декларацию. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком измененной Проектной декларации и/или иной информации об изменении реквизитов в Единой информационной системе жилищного строительства. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

12.7.2. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, в соответствии с п. 12.7.1. настоящего Договора, а также сообщений (уведомлений) Застройщика, направленных Участнику долевого строительства, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо

телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться: - дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель), уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель); либо дата возврата Стороне–отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

12.7.3. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

12.8. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

- Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

- должностные лица Сторон, подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

- вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

- все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

- отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

- Участник долевого строительства заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Объекта долевого строительства для личного (индивидуального или семейного) использования;

- Участник долевого строительства не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника долевого строительства заключать настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой;

- обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

12.9. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Жилого дома поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Жилого дома выбранной Застройщиком по своему усмотрению управляющей организации.

12.10. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в дату подписания Передаточного акта может быть проведено собрание лиц – правообладателей помещений в Жилом доме, получивших объекты долевого строительства по передаточным актам или иным документам о передаче. Участник долевого строительства при проведении данного собрания вправе воспользоваться предоставленным ему законодательством правом по

выбору одного из способов управления Жилого дома, включая управление товариществом собственников недвижимости либо управление управляющей организацией.

12.11. Участник долевого строительства выражает согласие на возможность определения Застройщиком порядка движения (организации движения) автотранспорта на территории Земельного участка, а также использования Земельного участка или его части для строительства иных зданий/сооружений/элементов транспортной и/или инженерной инфраструктуры.

12.12. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в проект (проектную документацию) Жилого дома могут быть внесены изменения и дополнения, в том числе влекущие изменение Общей площади Объекта долевого строительства. О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которым осуществляется строительство Жилого дома, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в Проектную декларацию с последующим размещением Проектной декларации в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства, а также на сайте Застройщика в информационной сети «Интернет» по адресу: <http://head-liner.ru>.

12.13. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в районе расположения Жилого дома, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.

12.14. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что по завершению строительства Жилого дома под ним в соответствии с требованиями жилищного законодательства должен быть сформирован земельный участок, на котором расположен Жилой дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимости, являющиеся общей долевой собственностью собственников помещений в Жилом доме.

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

12.16. Договор заключен в г. Москве, на русском языке, составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

12.17. В соответствии с ч. 1 ст. 22.2 Закона №214-ФЗ и ч. 1 ст. 10 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Застройщик осуществляет обязательные отчисления в компенсационный фонд, в размере 1,2% (одна целая и две десятых процента) от Цены Договора указанной в пункте 4.1 настоящего Договора.

12.18. К Договору прилагаются:

Приложение № 1 «План Объекта долевого строительства и его расположение на поэтажном плане Жилого дома»;

Приложение № 2 «Описание состояния Объекта долевого строительства на момент его передачи Участнику долевого строительства».

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ООО «Жилой квартал Сити»,

ОГРН 5167746175350, ИНН 7703417626, КПП 770901001,

место нахождения: 109028, г. Москва, Подкопаевский пер. дом 4, эт. 4, пом 20; почтовый

адрес: 109028, г. Москва, Подкопаевский пер. д. 4,

р/с 40702810300020001058. Банк: ПАО Сбербанк

к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225

_____ /С.Е. Липаткин/

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от __.__.20__ г.

Объект долевого строительства: __комнатная квартира, расположенная в корпусе ____, секции № __ на __ этаже Жилого дома, номер квартиры на площадке (этаже) – ____, условный номер - __, общей площадью (без учета балконов, лоджий, веранд и террас) __, __ кв. м.

Адрес: Многофункциональный жилой комплекс по адресу: Шмитовский проезд, вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 2, Пресненский район, ЦАО

План Объекта долевого строительства
и его расположение на поэтажном плане Жилого дома

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «Жилой квартал Сити»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ /С.Е. Липаткин/

**Описание состояния Объекта долевого строительства
на момент его передачи Участнику долевого строительства**

Внутриквартирные перегородки	Перегородки санузлов. Межкомнатные перегородки не выполняются. Выполняется трассировка межкомнатных перегородок высотой в один блок из ячеистого бетона или в три кирпича в один кирпич
Полы	Стяжка не выполняется. В санузлах выполняется гидроизоляция
Оконные проемы	Остекление из алюминиевых профилей с двухкамерным остеклением
Лоджия	Остекление из алюминиевых профилей с одинарным остеклением
Входная дверь	Устанавливается металлическая дверь
Электроснабжение	В квартиру осуществляется ввод силовых кабелей электроснабжения без разводки по квартире и установки оконечных устройств. Счетчик электроэнергии устанавливается в щитке на лестничной площадке
Отопление	Централизованная система отопления горизонтального типа с установкой радиаторов. Устанавливается счетчик тепла в коллекторной
Водоснабжение	Выполняются магистральные подводки холодной и горячей воды, с установкой запорной арматуры на вводе в квартиру. Устанавливается счетчик воды в коллекторной.
Канализация	Выполняются магистральные стояки с отводом в квартиру, без устройства внутренней разводки по квартире
Вентиляция	Естественно приточно-вытяжная вентиляция. Вентиляционные решетки не устанавливаются
Отделочные работы	Не выполняются, без отделочных работ

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «Жилой квартал Сити»

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА:**

_____/С.Е. Липаткин/
