

ДОГОВОР № Р-14/___-___/___-___
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

город Москва

«___» _____ 20___ года

Общество с ограниченной ответственностью «Красный Октябрь - Рассказовка», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Афанасьева Алексея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр. РФ **Фамилия Имя Отчество**, 00 месяц 0000 года рождения, пол – пол, место рождения – населенный пункт, паспорт 00 00 000000, выдан кем 00.00.0000 г., код подразделения 000-000, зарегистрированная(ый) по адресу: _____, дом 00, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером 77:17:0110504:6341, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Внуковское, деревня Рассказовка, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

1.2. Разрешение на строительство - разрешение на строительство № 77-229000-016095-2017 от 26 декабря 2017 года, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.3. Многоквартирный дом – жилой дом № 14 по генплану со встроенно-пристроенной дошкольной образовательной организацией на 150 мест, поликлиникой медицинской реабилитации и подземной автостоянкой, создаваемый на Земельном участке на основании Разрешения на строительство.

1.4. Объект долевого строительства - жилое помещение (квартира) в Многоквартирном доме, создаваемое с привлечением денежных средств Участника и подлежащее передаче в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором Участнику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Объект долевого строительства имеет следующие основные характеристики:

Секция	Этаж	Строительный номер	Количество комнат	Общая проектная площадь, кв.м	Общая проектная приведенная площадь, кв.м.

Иные основные характеристики Объекта долевого строительства, а также план Объекта долевого строительства с расположением Объекта долевого строительства на этаже, приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Перечень работ, выполняемых Застройщиком в Объекте долевого строительства, а также перечень работ, выполняемых Участником в Объекте долевого строительства самостоятельно, приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.5. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства – общая площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением площадей неотапливаемых помещений - балконов, лоджий, веранд и террас.

1.6. Общая проектная приведенная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму Общей проектной площади Объекта долевого строительства и площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами (для балконов и террас – 0,3; для лоджии – 0,5; для веранды – 1).

1.7. Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства – общая площадь Объекта долевого строительства, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства, включая площадь

помещений вспомогательного использования, за исключением площадей неотапливаемых помещений - балконов, лоджий, веранд и террас.

1.8. Общая фактическая приведенная площадь Объекта долевого строительства – общая площадь Объекта долевого строительства, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, включающая в себя сумму общей фактической площади Объекта долевого строительства и площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами (для балконов и террас – 0,3; для лоджии – 0,5; для веранды – 1).

1.9. Проектная декларация – проектная декларация Многоквартирного дома, размещенная в сети Интернет по адресу: <http://www.sz-rasskazovo.ru/> и на сайте единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф/>.

1.10. Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома - документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного Многоквартирного дома требованиям к строительству Многоквартирного дома, установленным на дату выдачи представленного для получения Разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

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

1.12. Орган регистрации прав – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

1.13. Федеральный закон № 214-ФЗ - Федеральный закон от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику, при условии полного надлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору.

2.2. Участник обязуется представить все необходимые для заключения настоящего Договора документы и полностью уплатить Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по передаточному акту (далее – Передаточный акт) в порядке и сроки, установленные статьей 6 настоящего Договора и иными условиями Договора.

2.3. Ориентировочный срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – не позднее 4 квартала 2021 года.

Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора на дату его заключения Сторонами составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

3.2. Цена Договора определена как произведение цены единицы общей проектной приведенной площади Объекта долевого строительства, составляющей _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается, и общей проектной приведенной площади Объекта долевого строительства.

3.3. Цена Договора может быть изменена в соответствии с пунктами 3.4. - 3.5. настоящего Договора.

3.4. В случае, если общая фактическая приведенная площадь Объекта долевого строительства превысит общую проектную приведенную площадь Объекта долевого строительства, Участник обязуется осуществить доплату Застройщику к цене Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения

соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта.

Сумма доплаты рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_{\text{д}} = (S_{\text{факт}} - S_{\text{прив}}) * C$$

Где: $\Sigma_{\text{д}}$ – сумма доплаты;

$S_{\text{факт}}$ – Общая фактическая приведенная площадь Объекта долевого строительства;

$S_{\text{прив}}$ – Общая проектная приведенная площадь Объекта долевого строительства;

C – цена единицы Общей проектной приведенной площади Объекта долевого строительства, указанная в п. 3.2. Договора.

3.5. В случае, если Общая фактическая приведенная площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Общей проектной приведенной площади Объекта долевого строительства, Застройщик обязуется осуществить возврат излишне уплаченных денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником в соответствующем заявлении, не позднее пяти рабочих дней со дня подписания сторонами Передаточного акта.

Сумма возврата рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_{\text{в}} = (S_{\text{прив}} - S_{\text{факт}}) * C$$

Где: $\Sigma_{\text{в}}$ – сумма возврата,

$S_{\text{прив}}$ – Общая проектная приведенная площадь Объекта долевого строительства;

$S_{\text{факт}}$ – Общая фактическая приведенная площадь Объекта долевого строительства;

C – цена единицы Общей проектной приведенной площади Объекта долевого строительства, указанная в п. 3.2. Договора.

3.6. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика определяется на момент передачи Объекта долевого строительства Участнику как положительная разница между Ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, которая остается в распоряжении Застройщика после окончания строительства.

3.7. В Цену Договора не включены затраты по оформлению Объекта долевого строительства в собственность Участника.

3.8. Цена единицы Общей проектной приведенной площади Объекта долевого строительства, предусмотренная п. 3.2. Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства. Цена Договора определяется положениями пункта 3.1. - 3.5. настоящего Договора, при этом, Цена Договора считается измененной без составления дополнительного соглашения к Договору, и устанавливается с момента получения Сторонами данных об Общей фактической приведенной площади Объекта долевого строительства.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Участник производит оплату Цены Договора путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 14 настоящего Договора. При осуществлении платежа Участник обязуется указать следующее: Назначение платежа: «ФИО. Оплата по Договору № Р-14/___-___/___-___ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «___» _____ 20___ года, НДС не облагается».

4.2. Оплата Цены Договора производится Участником в течение 7 (семи) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, но в любом случае не ранее даты его государственной регистрации.

4.3. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 14 настоящего Договора, согласно выписке обслуживающего Застройщика банка.

4.4. Оплата Цены Договора может быть произведена за Участника третьим лицом в соответствии со ст. 313 Гражданского кодекса РФ. В данном случае, Участник обязуется обеспечить указание таким третьим лицом в назначении платежа следующее: Назначение платежа: «Участник ФИО. Оплата по Договору № Р-14/___-___/___-___ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «___» _____ 20___ года, НДС не облагается». В случае, если Участник не обеспечит исполнение третьим лицом требований настоящего пункта, то Застройщик вправе не зачитывать данный платеж в счет исполнения обязательства по оплате Участником Цены Договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

5.1.2. Своими силами и (или) с привлечением других лиц, за счет собственных и привлеченных средств, в том числе, за счет средств Участника, полностью и в срок, построить (создать) Многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией и обеспечить его ввод в эксплуатацию.

5.1.3. Принять участие в мероприятиях по государственной регистрации Договора в Органе регистрации прав.

5.1.4. Уплатить в своей части государственную пошлину за государственную регистрацию Договора в Органе регистрации прав.

5.1.5. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором, передать Участнику Объект долевого строительства по Передаточному акту в степени готовности, включающей выполнение работ Застройщиком, предусмотренных Приложением № 2 к Договору, при условии надлежащего выполнения Участником своих финансовых обязательств по Договору.

5.1.6. Своевременно письменно сообщить Участнику о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику.

5.1.7. В случае превышения Общей проектной приведенной площади Объекта долевого строительства над Общей фактической приведенной площадью Объекта долевого строительства произвести возврат излишне уплаченных денежных средств Участнику в соответствии с п. 3.5. настоящего Договора.

5.1.8. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику, в случае ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию раньше срока, предусмотренного настоящим Договором.

5.2.2. Самостоятельно определить орган технической инвентаризации или кадастрового инженера, которые будут производить обмеры Объекта долевого строительства, Участник не вправе предъявлять претензии к Застройщику, связанные с таким выбором и результатами произведенных обмеров.

5.3. Участник обязуется:

5.3.1. Не позднее 10 рабочих дней с даты подписания настоящего Договора самостоятельно подать Договор на государственную регистрацию в Орган регистрации прав.

Участник вправе заключить с третьим лицом возмездный договор об оказании содействия в регистрации Договора, предоставив такому лицу документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации для регистрации Договора. О заключении такого договора Участник обязан уведомить Застройщика в течение 2-х календарных дней с даты его заключения.

Участник либо уполномоченное им лицо обязаны заранее уведомить Застройщика о дате, в которую будет осуществлена подача Договора на государственную регистрацию.

5.3.2. Уплатить в своей части государственную пошлину за государственную регистрацию Договора в Органе регистрации прав.

5.3.3. Осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, установленном статьей 4 настоящего Договора.

5.3.4. В случае превышения Общей фактической приведенной площади Объекта долевого строительства над Общей проектной приведенной площадью Объекта долевого строительства произвести доплату в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора.

5.3.5. Не находиться на Земельном участке и огороженной территории строительства без письменного согласия Застройщика, в том числе до подписания Передаточного акта. Разрешение о нахождении Участника может быть письменно выдано Застройщиком Участнику в случае крайней необходимости, при этом Участник может находиться на территории строительства, при условии

ознакомления с правилами техники безопасности и их соблюдения и только в присутствии уполномоченных представителей Застройщика.

5.3.6. Принять Объект долевого строительства от Застройщика по Передаточному акту в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.3.7. Подать не позднее дня подписания Передаточного акта на имя Застройщика соответствующее заявление с указанием банковских реквизитов для безналичного перечисления денежных средств, в случае необходимости возврата Застройщиком Участнику денежных средств в соответствии с условиями п. 3.5. настоящего Договора.

5.3.8. До регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник обязуется не производить каких-либо работ по переустройству и перепланировке Объекта долевого строительства ни самостоятельно, ни силами третьих лиц.

5.3.9. С момента приемки Объекта долевого строительства Участником по Передаточному акту или при подписании Передаточного акта Застройщиком в одностороннем порядке нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (включая содержание придомовой территории), и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ. Участник одновременно с подписанием Передаточного акта или по истечении срока, установленного для подписания Передаточного акта, а также при подписании Передаточного акта Застройщиком в одностороннем порядке, обязан заключить договор управления Многоквартирным домом с управляющей организацией, а также произвести в пользу управляющей организации авансовый платеж за 2 (Два) месяца за услуги по содержанию и ремонту Многоквартирного дома в части Объекта долевого строительства (плату за жилое помещение) по утвержденным договорным тарифам.

Стороны дополнительно согласовали, что направление управляющей организацией Участнику платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт Объекта долевого строительства и предоставление коммунальных услуг является офертой Участнику на заключение договора по управлению Многоквартирным домом в части Объекта долевого строительства, а оплата услуг Участником управляющей организации на основании полученного платежного документа является акцептом Участника заключения договора по управлению Многоквартирным домом в части Объекта долевого строительства.

5.3.10. Сообщать Застройщику обо всех изменениях, касающихся места жительства, адреса для корреспонденции, телефона, фамилии, паспортных данных, реквизитах обслуживающего банка и реквизитов расчетного счета в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня изменения.

5.3.11. В течение 3-х рабочих дней с даты заключения договора уступки прав требований по настоящему Договору уведомить об этом Застройщика, а также предоставить ему нотариально заверенную копию такого договора уступки.

5.3.12. Нести все расходы, связанные с регистрацией своего права собственности на Объект долевого строительства.

5.4. Участник вправе:

5.4.1. В соответствии с условиями настоящего Договора и нормами законодательства о перемене лиц в обязательстве, после уплаты им Цены Договора, при условии получения письменного согласия Застройщика, уступить права требования, принадлежащие ему по настоящему Договору, одному или нескольким лицам.

При этом Участник самостоятельно и за свой счет регистрирует соответствующий договор уступки прав требований по настоящему Договору в установленном порядке.

6. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Застройщик обязуется не позднее 30 июня 2022 года, при условии надлежащего исполнения Участником своих обязательств по Договору, включая обязанность по уплате Цены Договора в полном объеме, передать Участнику по Передаточному акту Объект долевого строительства (встречное исполнение).

Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику соответствующее уведомление о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника о необходимости принятия им Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника по принятию Объекта долевого строительства.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

6.2. Участник обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства (лично или через доверенное лицо, полномочия которого подтверждаются нотариально удостоверенной доверенностью) в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

6.3. Объект долевого строительства передается Участнику по Передаточному акту в степени строительной готовности и инженерного обеспечения согласно условиям настоящего Договора, проектной документации, требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований.

6.4. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок, в том числе при наличии у Застройщика сведений о получении Участником уведомления Застройщика о необходимости принятия им Объекта долевого строительства и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им в разделе 14 настоящего Договора почтовому адресу, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний Передаточный акт, что является моментом надлежащего исполнения обязанности Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

6.5. Все обязательства Сторон по настоящему Договору считаются исполненными надлежащим образом в полном объеме с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику. С даты подписания Передаточного акта (с даты составления одностороннего Передаточного акта) Участник несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, становится ответственным за его сохранность и приобретает обязательства по уплате всех издержек, связанных с его содержанием, техническим обслуживанием и обеспечением надлежащего санитарного состояния.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет с даты подписания Сторонами Передаточного акта или с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта одного из объектов долевого строительства Многоквартирного дома с соответствующим участником долевого строительства.

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

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями Договора. Стороны не вправе уступать свои права по взысканию сумм штрафных санкций, неустоек по настоящему Договору, в том числе начисляемых в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, без предварительного письменного согласия другой стороны. В случае, если права по настоящему Договору являются предметом залога, то Стороны не вправе уступать свои права по взысканию сумм штрафных санкций, неустоек по настоящему Договору, в том числе начисляемых в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, без предварительного письменного согласия Залогодержателя.

8.2. В случае нарушения Участником обязательства, указанного в п. 5.3.5. Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника штраф в размере 3 % (трех процентов) цены Договора.

8.3. В случае осуществления какой-либо перепланировки и переоборудования Объекта долевого строительства до передачи Объекта долевого строительства Участнику по Передаточному акту и/или регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, Участник по требованию Застройщика уплачивает Застройщику штраф в размере 3 % (трех процентов) цены Договора, а также возмещает Застройщику убытки, связанные с приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях и на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ. Кроме того, настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

9.2. В случае возникновения в соответствии с п. 2 и/или п. 5 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ у Застройщика обязательства направить денежные средства, предназначенные Участнику при расторжении Договора, в депозит нотариусу, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке удержать из денежных средств, причитающихся Участнику, денежные средства на покрытие расходов по открытию и оформлению депозита у нотариуса.

10. УСЛОВИЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

10.1. Застройщик вправе привлекать в соответствии с Законом 214-ФЗ денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства Многоквартирного дома, осуществляя обязанности по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, сформированный Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032). Обязанность по уплате обязательных отчислений в фонд осуществляется Застройщиком с «09» июня 2018 года.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

11.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, а также изменения действующего законодательства Российской Федерации.

11.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана любым доступным способом в течение 10 (десяти) календарных дней со дня, когда ей стало известно о таких обстоятельствах проинформировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

11.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

11.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение 10 (десяти) календарных дней сообщить об этом другой Стороне любым доступным способом, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства.

11.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

11.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более шести месяцев, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. Стороны пришли к соглашению, что допустимое изменение общей проектной площади Объекта долевого строительства составляет не более 5 (Пяти) процентов. Процентная разница между общей проектной приведенной площадью Объекта долевого строительства и общей фактической приведенной площадью Объекта долевого строительства в размере не более 5 (Пяти) процентов не может являться основанием для расторжения настоящего Договора.

12.2. Участник ознакомлен с Проектной декларацией и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, о потребительских свойствах и характеристиках Объекта долевого строительства, об описании местоположения Многоквартирного дома с учетом окружающей обстановки, а также о составе и месте расположения общего имущества Многоквартирного дома (в том числе ознакомлен с проектной документацией, положительным заключением экспертизы проектной документации), о расположении в составе общего имущества Многоквартирного дома инженерного оборудования и навесного оборудования, размещаемого на фасадах, в том числе козырьков, корзин для кондиционеров.

Участник подтверждает, что на момент подписания Договора полученная информация обеспечивает возможность свободного и правильного выбора Объекта долевого строительства, исключающего возникновение у Участника какого-либо сомнения относительно потребительских свойств и характеристик Объекта долевого строительства, правил и условий его эффективного использования.

12.3. Участник уведомлен о предстоящем межевании Земельного участка и сносе расположенных на нем зданий, строений и сооружений в соответствии с разрешительной документацией, в связи с этим дает свое согласие на раздел Земельного участка на условиях, определяемых собственником и арендатором Земельного участка, зданий, строений и сооружений, постановку на учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, прекращение права собственности/аренды на Земельный участок в связи с его разделом, на здания, строения и сооружения в связи с их сносом, государственную регистрацию прав собственности на вновь образованные в результате раздела земельные участки и государственную регистрацию ограничений (обременений) прав на такие участки, а так же внесение в ЕГРН записей о снятии ограничений (обременений), за исключением права залога на обособленный земельный участок, на площади которого с привлечением Участника осуществляется доленое строительство Многоквартирного дома. А также, во исполнение своих обязательств о предоставлении документов в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора, Участник дает свое согласие и обязуется представить Застройщику нотариально удостоверенное согласие на любые последующие разделы земельных участков, образованных в результате раздела Земельного участка, требуемые для целей выделения земельных участков под отдельно стоящие дома (строения), с последующим снятием ограничений (обременений) прав в отношении участков, на которых не осуществляется строительство с привлечением Участника.

12.4. Участник уведомлен, что в соответствии с действующим законодательством РФ, нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Многоквартирного дома) на Земельном участке, на котором осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома в период с начала строительства (создания) и до момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, запрещается.

13.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации в Органе регистрации прав.

13.2. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора, непосредственно Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

13.3. Участник подтверждает, что он не ограничен в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоит, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить данный Договор на крайне невыгодных для Участника условиях, Договор не заключается под влиянием стечения тяжелых для Участника обстоятельств и настоящий Договор не является для Участника кабальной сделкой.

13.4. Все условия Договора по смыслу и содержанию соответствуют указанным формулировкам и однозначны в своем изложении и трактовании. Участник подтверждает, что заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Объекта долевого строительства для личного (индивидуального или семейного) использования. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника, в частности контактного телефона, для осуществления sms рассылки, e-mail рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, а также Участник выражает свое согласие на передачу Застройщиком в управляющую организацию, включая паспортные и иные данные, а также их обработку, хранение и использование Застройщиком в целях подготовки документов, необходимых для передачи Объекта долевого строительства.

13.5. Если иное не установлено в настоящем Договоре, все уведомления, извещения, требования и претензии, а также иная официальная переписка должны направляться Сторонами в письменной форме по адресу, указанному в настоящем Договоре в качестве почтового, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо вручаться лично под расписку. В случае отсутствия уведомляемой Стороны по адресу уведомления, указанному в настоящем Договоре (в том числе при наличии на почтовом уведомлении отметки органа почтовой связи «в связи с истечением срока хранения», «адресат за получением не явился», «адресат выбыл», «адресат не проживает» и т.п.), корреспонденция считается направленной и полученной соответствующей Стороной Договора со всеми вытекающими из данного обращения последствиями. Обязательства по уведомлению Стороны, направившей корреспонденцию другой Стороне, считаются надлежащим образом исполненными во всех указанных в настоящей статье случаях.

13.6. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые после государственной регистрации являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.7. Приложения № 1, № 2 и № 3 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

13.8. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.9. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении его предмета, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

13.10. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Органа регистрации прав.

14.РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>Застройщик: ООО «Красный Октябрь - Рассказовка» Юридический адрес: 108814, город Москва, поселение Сосенское, улица Николо-Хованская, дом 28, стр. 5, этаж 6, комната 221. ОГРН 1127746554759 ИНН/КПП 7718894438/775101001 р/с 40702810938000198942 в ПАО Сбербанк к/с 30101810400000000225 БИК 044525225</p>	<p>Участник: гр. РФ _____, число месяц год года рождения, _____, паспорт: _____, выдан: _____, когда: _____ г. код подразделения: ____ - _____, адрес для корреспонденции: 000000, _____, e-mail: _____@____.____, Телефон: 8-(____)-____-____-____ р/с _____ в банке _____</p>
--	---

Застройщик
ООО «Красный Октябрь - Рассказовка»
Генеральный директор

_____/А.А. Афанасьев/

Участник

_____/_____/

Приложение № 1
к Договору № Р-14/___-___/___-___
участия в долевом строительстве многоквартирного дома
от «___» _____ 20___ года

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

План квартиры
(Объект и непосредственно его размещение на общем плане)

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик
ООО «Красный Октябрь - Рассказовка»
Генеральный директор

_____/А.А. Афанасьев/

Участник

_____/_____ /

Перечень работ, выполняемых Застройщиком в Объекте долевого строительства:

- установка стояков трубопроводов холодной и горячей воды;
- установка счётчиков расхода холодной и горячей воды, регуляторов давления (КФРД);
- установка канализации с поэтажными отводами;
- установка окон ПВХ/витражных конструкций;
- остекление лоджий;
- установка входной двери;
- электроснабжение-установка щита механизации в Объекте долевого строительства;
- установка перегородок санузлов и коммуникационных шахт вентиляции - полностью. Шахты ВК - выполняются в один ряд;
- межкомнатные перегородки в один ряд (трассировка);
- разводка трубопроводов отопления с установкой радиаторов.

Межкомнатные перегородки; внутриквартирные двери; подоконники; отделка всех помещений, включая устройство стяжек, полов, штукатурку, шпаклевку, окраску стен, потолков; внутриквартирная разводка водопровода и канализации; сантехприборы, полотенцесушитель и сантехфаянс; регуляторы давления (КФРД) на последних этажах; внутриквартирная электроразводка и оконечные электроустройства, в том числе электрозвонки и электроплиты; внутриквартирная разводка телевидения, телефонизация, радиофикация, домофонная сеть и их оконечные устройства не предусмотрены настоящим Договором, не включены в Цену Договора, не устанавливаются и не производятся Застройщиком, а выполняются Участником самостоятельно.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик
ООО «Красный Октябрь - Рассказовка»
Генеральный директор

Участник

_____/А.А. Афанасьев/

_____/_____/

Основные характеристики Многоквартирного дома

Вид: многоквартирный дом

Назначение: жилое

Этажность: переменная (8-11-16-19-21-22)

Общая площадь: 89 976 кв.м.

Материал наружных стен и поэтажных перекрытий: монолитный железобетонный каркас и наружные стены из мелкоштучных блоков из легкого бетона

Класс энергоэффективности: В «высокий»

Сейсмостойкость: 5 и менее баллов.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «Красный Октябрь - Рассказовка»

Генеральный директор

_____/А.А. Афанасьев/

Участник

_____/_____