

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №МФ-[◆]

г. Москва

" ____ " _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Альтера Парк", юридическое лицо, созданное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1147746460586, адрес местонахождения: 125167, г. Москва, Ленинградский проспект, дом № 37А, корпус 14, (далее - "**Застройщик**"), в лице Генерального директора Фрадкина Андрея Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) РФ _____, _____ года рождения, пол: _____, место рождения: _____, паспорт серия _____ номер _____, выдан _____, дата выдачи _____, код подразделения _____; адрес регистрации: _____, (далее - "**Участник**"), с другой стороны,

далее совместно именуемые "**Стороны**", а по отдельности - "**Сторона**",

ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ, ЧТО:

- (А) Застройщик является арендатором Земельного участка (здесь и далее, как термин определен ниже) на основании Договора аренды № Д-22/ДА2017/67-3 от «04» декабря 2017 года и осуществляет на Земельном участке строительство Здания;
- (Б) Застройщик получил Разрешение на строительство №77-183000-016094-2017 от 26.12.2017г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;
- (В) Застройщик разместил Проектную декларацию в соответствии с требованиями российского законодательства www.cherryresidence.com;
- (Г) Застройщиком получено заключение уполномоченного органа № 77-13-99/8 от 27.02. 2018 года о соответствии Застройщика и Проектной декларации требованиям Закона №214-ФЗ;
- (Д) Застройщик осуществляет отчисления в компенсационный фонд согласно требованиям Закона №214-ФЗ;
- (Е) Участник намеревается предоставить Застройщику финансирование для строительства Здания, а Застройщик по завершении строительства обязуется передать Участнику Объект долевого строительства, входящие в состав Здания.

НАСТОЯЩИМ ДОГОВАРИВАЮТСЯ О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЕ

"**Гарантийные сроки**" означает периоды времени, определенные в пункте 7.6., в течение которых Застройщик гарантирует качество Объекта долевого строительства, а также Оборудования;

"**ГК РФ**" означает Гражданский кодекс Российской Федерации;

"**Дата передачи**" означает «31» октября 2021 года или иная дата, дополнительно согласованная Сторонами;

"**Договор**" означает настоящий договор участия в долевого строительстве, включая любые приложения к нему, а также любые соглашения о внесении изменений или дополнений в настоящий Договор (если таковые имеются);

"ЕГРН" означает Единый государственный реестр недвижимости;

"Закон № 214-ФЗ" означает Федеральный закон № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30 декабря 2004 г., с изменениями и дополнениями;

"Земельный участок" означает земельный участок общей площадью 13 070 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, внутригородское образование Раменки, Мосфильмовская улица, Западный административный округ города Москвы, кадастровый номер: 77:07:0010002:4656, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) (земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1.2.1)); образование и просвещение (3.5) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); банковская и страховая деятельность (4.5) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); охрана природных территорий (9.1) (земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (1.2.14));

"Инструкция по эксплуатации" означает инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службе Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементах отделки, систем инженерно-технологического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

"Кадастровый инженер" означает физическое лицо, имеющее действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера и право в соответствии с ФЗ №221-ФЗ от 24.07.2007г. «О государственном реестре недвижимости» осуществлять кадастровый учет объектов капитального строительства или иной уполномоченный орган (организацию), который в соответствии с российским законодательством осуществляет функции по кадастровому учету зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства;

"Машино-место" — нежилое помещение, индивидуально-определённая часть Проекта, предназначенное для размещения транспортного средства и не ограниченная ограждающей конструкцией, план размещения которого указан в Приложении 4;

"НДС" означает налог на добавленную стоимость;

"Оборудование" имеет значение, указанное в пункте 7.4.3.;

"Обстоятельства непреодолимой силы" означает чрезвычайные события и обстоятельства, включающие, помимо прочего: объявление войны, общественные беспорядки, эпидемии, блокады, землетрясения, наводнения, пожары или иные стихийные бедствия и другие события и обстоятельства, возникшие после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли предвидеть и/или предотвратить разумными мерами, и которые препятствуют исполнению Сторонами обязательств по настоящему Договору;

"Объект долевого строительства" означает Машино-место;

"Общее имущество" означает помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в зданиях Проекта, а также лестничные площадки, лестницы, пандусы и общие площади на подземной автостоянке, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты,

коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в зданиях Проекта оборудование (технические подвалы), крыши, несущие и ненесущие конструкции зданий Проекта, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри Объекта долевого строительства и обслуживающее более одного помещения в Проекте, земельный участок, на котором расположен Проект, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Проекта и расположенные на указанном Земельном участке объекты, после его формирования под эксплуатацию в соответствии требованиями Жилищного кодекса РФ №188-ФЗ от 29.12.2004г.;

"Общая площадь ОДС" означает площадь Объекта долевого строительства в пределах внутреннего периметра контура, указанная в **Приложении 4**, которая определена в соответствии с Проектной документацией;

"Передаточный акт" означает документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Участнику, составляемый Сторонами по форме, приведенной в **Приложении 1**;

"Проект" означает первый этап строительства жилого комплекса на Земельном участке в рамках реализации крупного многофункционального производственно-культурного центра и офисно-жилого комплекса на базе ФГУП «Киноконцерн «Мосфильм» в соответствии с условиями Инвестиционного договора;

"Проектная декларация" означает информацию в бумажном и/или электронном виде о Застройщике и проекте строительства, объем, а также требования к предоставлению и обновлению которой установлены Законом № 214-ФЗ;

"Проектная документация" означает проектную документацию на строительство Проекта, подготовленную ООО "Проектное бюро "АПЕКС";

"Разрешение на ввод в эксплуатацию" означает документ, выданный Застройщику уполномоченным органом власти в установленном порядке в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса РФ, удостоверяющий выполнение строительства Проекта в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Проекта градостроительному плану Земельного участка, а также Проектной документации, или иной документ, выполняющий аналогичную функцию в случае изменения российского законодательства;

"Разрешение на строительство" означает действующее разрешение на строительство №77-183000-016094-2017 от «26» декабря 2017 года, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы, согласно которому Застройщик имеет право осуществлять строительство Проекта на Земельном участке в соответствии с Проектной документацией;

"Регистрирующий орган" означает государственный орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с российским законодательством по месту нахождения Проекта;

"Уведомление о готовности к передаче" имеет значение, указанное в пункте 5.4.;

"Фактическая площадь ОДС" означает площадь Объекта долевого строительства, определенную по результатам обмеров Кадастрового инженера в соответствии с требованиями законодательства РФ;

"Цена Договора" означает общую сумму долевого участия Участника в финансировании строительства Проекта, размер которой указан в пункте 3.1. Договора.

1.1. В настоящем Договоре, если иное не вытекает из контекста:

- 1.1.1. под днями подразумеваются календарные дни;
- 1.1.2. под рабочими днями подразумеваются обычные рабочие дни в Российской Федерации при пятидневной рабочей неделе;
- 1.1.3. слова "в том числе", "включая" и "включающий" рассматриваются без ограничения толкования перечисленным;
- 1.1.4. слова, используемые в единственном числе, включают в себя и значение множественного числа, и наоборот;
- 1.1.5. заголовки статей и Приложений настоящего Договора приведены исключительно для удобства прочтения и не должны использоваться для толкования содержания Договора;
- 1.1.6. если из контекста не следует иное, любая ссылка на статью, пункт или Приложение означает ссылку на соответствующую статью, пункт или Приложение настоящего Договора;
- 1.1.7. ссылки на Застройщика и Участника подразумевают также уполномоченные органы, представителей, работников и правопреемников этих Сторон;
- 1.1.8. за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре, в случае если требуется получение одобрения или согласия Застройщика либо Участника, то они считаются действительными только в случае, если даны в письменной форме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением подрядных организаций и иных третьих лиц осуществить строительство Проекта на Земельном участке, получить Разрешение на ввод в эксплуатацию и после его получения передать Участнику Объект долевого строительства, а Участник обязуется оплатить Цену Договора и принять Объект долевого строительства в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
- 2.2. Объект долевого строительства входит в состав Проекта, строительство которого осуществляет Застройщик на Земельном участке. Основные характеристики Проекта в соответствии с Проектной документацией приведены в **Приложении 3**.
- 2.3. Настоящим Участник уведомлен, что указанный адрес Земельного участка является адресом строительной площадки, адрес будет присвоен после окончания его строительства.
- 2.4. Проектируемые планы Объектов долевого строительства и планы расположения Объекта долевого строительства в Проекте приведены в **Приложении 5**.
- 2.5. В **Приложении 4** указана Общая площадь ОДС, в то время как Фактическая площадь ОДС будет определена на основании обмеров Кадастрового инженера, производимых после окончания строительства Проекта.
- 2.6. Одновременно с приобретением права собственности на Объект долевого строительства Участник приобретает доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество, пропорциональные размерам Фактической площади ОДС.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ И ПЛАТЕЖЕЙ

Цена Договора

- 3.1. Общий размер денежных средств, подлежащий уплате Участником Застройщику по настоящему Договору, составляет [◆](сумма прописью) рублей (НДС не облагается) (далее - "**Цена Договора**").

Цена Договора в отношении Объекта долевого строительства указана в **Приложении 4**.

- 3.2. Застройщик обязуется использовать сумму долевого участия исключительно для покрытия расходов, связанных с созданием Проекта (в том числе расходов, понесенных до даты заключения Договора), включая но не ограничиваясь, расходы на:

3.2.1. подготовку Проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также проведение экспертизы Проектной документации и инженерных изысканий;

3.2.2. строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Проекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также на внесение платы за подключение Проекта к сетям инженерно-технического обеспечения;

3.2.3. подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории;

3.2.4. строительство (создание) Проекта в соответствии с Проектной документацией, а также строительство и обеспечение функционирования инженерных и вспомогательных сооружений, обеспечивающих строительство и функционирование Проекта;

3.2.5. расходы на приобретение/аренду Земельного участка, содержание Земельного участка, в том числе уплату земельного налога;

3.2.6. возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) Проекта;

3.2.7. возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией Договора;

3.2.8. иные расходы, связанные со строительством, включая налоги, сборы и платежи, предусмотренные действующим российским законодательством при осуществлении капитального строительства; расходы на строительство сопутствующих объектов, необходимых для эксплуатации Проекта.

- 3.3. Цена Договора является окончательной и не подлежит изменению.

Порядок оплаты

- 3.4. Оплата Цены Договора в размере [◆] (сумма прописью) рублей, (НДС не облагается) производится в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

- 3.5. В случае оплаты Цены Договора третьими лицами за Участника в назначении платежа обязательно должна быть ссылка на № и дату настоящего Договора, а также полностью указаны ФИО лица (или наименование организации), за которого производится оплата. Участник в свою очередь в обязательном порядке предоставляет Застройщику заявление за своей подписью и подписью лица, оплачивающего Цену Договора, по форме, установленной Застройщиком (**Приложение 7**), в котором указывается, что денежные средства, перечисленные третьим лицом, считаются перечисленными за Участника. При несоблюдении указанных условий Застройщик вправе не зачесть внесенные денежные средства в качестве Цены Договора.

- 3.6. Оплата Цены Договора осуществляется в **рублях** путем банковского перевода.

- 3.7. Обязательство Участника по оплате любого из платежей, предусмотренных настоящим Договором, считается исполненным в момент поступления денежных средств на счет банка Застройщика.
- 3.8. Обязательство Участника по оплате любой части Цены Договора может быть прекращено путем зачета встречных однородных требований в счет денежных обязательств Застройщика перед Участником. Зачет осуществляется на основании одностороннего заявления любой из Сторон. В случае если это требуется в соответствии с российским законодательством и правилами бухгалтерского учета, Стороны подпишут акт (акты) о зачете встречных однородных требований.

Если иное не предусмотрено актом о зачете, в случае проведения зачета соответствующая часть Цены Договора считается уплаченной в момент уведомления Участником Застройщика о соответствующем зачете встречных однородных требований.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

- 4.1. Проектная декларация опубликована Застройщиком «28» февраля 2018 г. и размещена в сети Интернет по адресу: www.cherryresidence.com. Участник подтверждает, что ознакомился с Проектной декларацией до подписания настоящего Договора.
- 4.2. Застройщик обязуется:
 - 4.2.1. осуществлять строительство Проекта квалифицированно, с надлежащим качеством, в соответствии с Проектной декларацией, Проектной документацией, Разрешением на строительство, применимыми строительными нормами и правилами (СНиП), техническими регламентами, в соответствии с требованиями любых иных применимых норм российского законодательства, а также с учетом требований к Объекту долевого строительства, изложенных в **Приложении 6**;
 - 4.2.2. с учетом положений пункта 7.4., обеспечить соответствие качества Объекта долевого строительства и Проекта положениям настоящего Договора, Проектной декларации, Проектной документации, применимым строительным нормам и правилам (СНиП), техническим регламентам, а также требованиям любых иных применимых норм российского законодательства;
 - 4.2.3. завершить строительство Проекта и передать Объект долевого строительства Участнику в порядке и сроки, установленные настоящим Договором;
 - 4.2.4. проявлять осмотрительность и осторожность при выборе генерального подрядчика для реализации проекта по строительству Проекта. В частности, Застройщик обязуется запрашивать у таких подрядчиков следующие документы: (i) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц с датой выдачи не ранее чем за 10 (десять) дней до даты заключения соответствующего договора подряда, (ii) бухгалтерский баланс на последний отчетный период, предшествующий дате заключения договора подряда, а также (iii) справка о состоянии расчетов подрядчика по налогам и сборам на основании данных налогового органа;
 - 4.2.5. передать Участнику не позднее даты подписания Сторонами Передаточного акта Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства;
 - 4.2.6. осуществлять приемку в соответствии с российским законодательством у подрядных организаций результатов выполненных работ, проверять правильность документов, предъявляемых подрядными организациями к оплате за результаты выполненных работ, поставленную продукцию и оказанные услуги;
 - 4.2.7. вести бухгалтерский, оперативный и статистический учет всех расходов, связанных со строительством Проекта;

- 4.2.8. завершить строительство Проекта, включая все работы, необходимые для проектирования, строительства, внешнего благоустройства, обеспечения внешней и внутренней инфраструктурой, ввода в эксплуатацию Проекта не позднее **«31» октября 2021 г.**
- 4.2.9. надлежащим образом исполнять любые иные обязательства Застройщика, установленные настоящим Договором, а также действующим российским законодательством, включая, но не ограничиваясь, Законом № 214-ФЗ.
- 4.3. Участник обязуется:
- 4.3.1. оказывать Застройщику необходимое содействие при осуществлении строительства Проекта по вопросам, участие Участника в которых необходимо;
- 4.3.2. оплатить Цену Договора и осуществлять другие платежи в соответствии с условиями настоящего Договора;
- 4.3.3. принять Объект долевого строительства по Передаточному акту;
- 4.3.4. до государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства: (i) не производить изменения, перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, включая но не ограничиваясь, перенос или снос внутренних перегородок, создание или ликвидация каких-либо проемов, (ii) не менять место расположения и конфигурацию санузлов, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, электропроводка, а также места расположения и конфигурацию противопожарных систем (сигнализация, спринклерное пожаротушение) Объекта долевого строительства, а также (iii) не производить работы, затрагивающие фасад зданий Проекта. В случае осуществления Участником действий, указанных в настоящем подпункте Договора, Застройщик имеет право за счет Участника привести Объект долевого строительства в состояние, соответствующее Проектной документации;
- 4.3.5. с даты подписания Сторонами Передаточного акта или составления Застройщиком Передаточного акта в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.14. нести бремя содержания Объектов долевого строительства, а также Проекта в части, приходящейся на Участника, в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате услуг управляющей компании;
- 4.3.6. одновременно с подписанием Передаточного акта Участник обязуется заключить с управляющей компанией, предложенной Застройщиком, договор управления Зданием на оказание такой организацией услуг по эксплуатации, техническому обслуживанию и охране зданий Проекта и Объектов долевого строительства, а также прилегающей территории и зоны благоустройства, предоставления коммунальных и иных услуг, связанных с обеспечением функционирования Проекта и Объектов долевого строительства.
- 4.3.7. надлежащим образом исполнять иные обязательства Участника, предусмотренные настоящим Договором и действующим российским законодательством.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ

- 5.1. После завершения строительства Проекта, получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и кадастрового учета зданий Проекта Кадастровым инженером Застройщик обязан передать Участнику Объекты долевого строительства по Передаточному акту в порядке и сроки, указанные в настоящей статье 5 ниже, но в любом случае не позднее Даты передачи.

- 5.2. Застройщик вправе досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объектов долевого строительства Участнику в любое время после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию, а Участник обязуется принять такое исполнение.
- 5.3. Если станет очевидно, что Застройщик не может завершить строительство Проекта в срок, указанный в пункте 4.2.7., он обязуется не позднее, чем за 2 (два) месяца до окончания этого срока направить Участнику соответствующее уведомление с указанием причин задержки и предложением об изменении Договора. Участник обязуется предоставить согласие на изменение срока завершения строительства Проекта или отказ от продления такого срока в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика. При этом Дата передачи будет считаться измененной в случае подписания Сторонами и государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.
- 5.4. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до Даты передачи обязан направить Участнику уведомление о завершении строительства (создания) Проекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее - "**Уведомление о готовности к передаче**") с приложением копии Разрешения на ввод в эксплуатацию. Если Застройщик в соответствии с пунктом 5.2. намерен досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта долевого строительства, то он вправе направить Уведомление о готовности к передаче ранее установленного настоящим пунктом срока.
- 5.5. В Уведомлении о готовности к передаче Застройщик также сообщает Участнику о необходимости приемки Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ. Застройщик обязан направить Участнику Уведомление о готовности к передаче по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручить Участнику лично под расписку.
- 5.6. С учетом положений пункта 7.4., на момент передачи Объекта долевого строительства он должен соответствовать техническому описанию, содержащемуся в **Приложении 6** к Договору, а также Проектной декларации, Проектной документации, строительным нормам и правилам (СНиП), требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям применимого российского законодательства и настоящего Договора.
- 5.7. Участник осуществляет проверку состояния Объекта долевого строительства на предмет соответствия условиям настоящего Договора и производит приемку Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения Уведомления о готовности к передаче. Объект долевого строительства передается Участнику без какой-либо отделки.
- 5.8. Приемка-передача Объекта долевого строительства от Застройщика Участнику подтверждается Передаточным актом, составляемым Сторонами по завершении проверки Объекта долевого строительства Участником. Стороны особо оговорили, что межкомнатные перегородки будут отсутствовать.
- 5.9. В случае если в ходе приемки Объекта долевого строительства Участником будут выявлены недостатки Объекта долевого строительства и их несоответствие требованиям, изложенным в пункте 5.6. Договора с учетом положений п.7.4. Договора, Участник вправе заявить требования, указанные в пункте 7.7. Договора, а также отказаться от подписания Передаточного акта до полного исполнения Застройщиком своих обязанностей, предусмотренных пунктом 7.7., потребовав при этом от Застройщика составления акта, в котором указываются недостатки Объектов долевого строительства.
- 5.10. После подписания Передаточного акта Сторонами или Застройщиком в случае, предусмотренном пунктом 5.14., Участник не вправе ссылаться на явные недостатки Объекта долевого строительства, которые не были выявлены Участником при приемке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в акте о наличии недостатков, предусмотренном в пункте 5.9.

- 5.11. Участник не имеет права требовать от Застройщика передачи Объекта долевого строительства до даты оплаты Цены Договора в полном объеме. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику до полной оплаты Цены Договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, установленный настоящим Договором. При этом в случае удержания Застройщиком Объекта долевого строительства после готовности к передаче Застройщик передает Участнику Объект долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты оплаты Цены Договора в полном объеме.
- 5.12. По требованию Застройщика при подписании Передаточного акта Стороны подписывают акт сверки расчетов по настоящему Договору либо включают соответствующие положения в Передаточный акт.
- 5.13. При условии получения Участником Уведомления о готовности к передаче или невозможности доставки Участнику Уведомления о готовности к передаче в связи с отсутствием Участника по указанному им адресу, Застройщик вправе составить односторонний Передаточный акт, если Участник уклоняется от приемки Объекта долевого строительства или отказывается его принимать по любым причинам, за исключением причины, указанной в пункте 5.9.
- 5.14. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства считается надлежащим образом исполненным с даты подписания Сторонами Передаточного акта или с даты составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в соответствии с пунктом 5.13.

6. ПЕРЕХОД РИСКА СЛУЧАЙНОЙ ГИБЕЛИ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 6.1. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства несет Застройщик до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику по Передаточному акту или составления Застройщиком Передаточного акта в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.13. До момента подписания Передаточного акта или составления Застройщиком Передаточного акта в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.13. Застройщик обязуется осуществлять охрану, страхование, нести эксплуатационные расходы, а также нести все иные расходы, связанные с обеспечением сохранности Объекта долевого строительства. После подписания Передаточного акта или составления Застройщиком Передаточного акта в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.13. указанные выше расходы несет Участник.
- 6.2. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику или составления Застройщиком Передаточного акта в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.13. риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства несет Участник.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

- 7.1. Стороны признают, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию является подтверждением соответствия Проекта Проектной декларации, Проектной документации, строительным нормам и правилам (СНиП), требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям российского законодательства, а также положениям настоящего Договора.
- 7.2. Застройщик обязуется передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям, приведенным в пункте 5.6. Договора, и иным обязательным требованиям и положениям настоящего Договора.
- 7.3. В случае внесения Застройщиком изменений в Проектную документацию, влекущих изменение площади любого из Объектов долевого строительства более чем на 5%,

Застройщик обязан согласовать такое изменение с Участником путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

7.4. Стороны признают, что не являются нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства и не являются существенным изменением Проектной документации следующие изменения в Объекте долевого строительства:

7.4.1. несовпадение Общей площади ОДС и Фактической площади ОДС при условии, что разница между указанными площадями не превышает 5 (пяти)% от размера Общей площади ОДС;

7.4.2. создание не предусмотренных Проектной документацией дополнительных жилых и нежилых помещений Проектая, не относящихся к Объекту долевого строительства, или ликвидация таких помещений;

7.4.3. замена видов и типов оконных стеклопакетов, замена типа входных дверей, замена технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства (далее - "**Оборудование**"), изменение конфигурации инженерных систем Проекта, материалов отделки общедомовых зон и благоустройства, отделки фасадов зданий Проекта, при условии, что замены и изменения, предусмотренные настоящим пунктом, должны производиться на аналогичные по качеству стеклопакеты, входные двери, Оборудование и материалы, и не должны приводить к ухудшению качества Объекта долевого строительства.

7.4.4. отсутствие в Объекте долевого строительства межкомнатных перегородок.

Подписанием настоящего Договора Участник дает свое согласие на изменение указанных в настоящем пункте характеристик Проекта и Объекта долевого строительства.

7.5. Под существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства Стороны понимают такое нарушение, которое препятствует использованию Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением, предусмотренным настоящим Договором.

7.6. Гарантийные сроки составляют:

7.6.1. для Объекта долевого строительства, за исключением Оборудования, - 5 (пять) календарных лет, которые исчисляются с даты подписания Сторонами Передаточного акта или даты составления Застройщиком Передаточного акта в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.13.;

7.6.2. для Оборудования - 3 (три) календарных года с даты подписания первого Передаточного акта объектов долевого строительства, входящих в состав Проекта.

7.7. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлением от условий Договора, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, в том числе которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный с Участником, данный срок должен быть разумным.

Такое же правило применяется в отношении недостатков Оборудования, приведших к ухудшению его качества, или которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

7.8. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства и/или Оборудования при условии, что такое качество выявлено в течение Гарантийных сроков.

- 7.9. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства и Оборудования, обнаруженные в пределах Гарантийных сроков, если указанные недостатки возникли вследствие следующих обстоятельств:
- 7.9.1. нормальный износ Объекта долевого строительства и/или Оборудования и/или Проекта или их частей;
 - 7.9.2. нарушение требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, Оборудования и Проекта;
 - 7.9.3. изменения, отделка или ремонт (включая перепланировку и переустройство) Объекта долевого строительства и/или Оборудования, проведенные самим Участником или привлеченными им третьими лицами. Включая, но не ограничиваясь, если будет установлено, что Участник в течение Гарантийных сроков менял места нахождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные Проектной документацией, производил изменения в системе электроснабжения, в том числе менял место расположения электрощита Объекта долевого строительства без получения необходимых согласований, и/или изменения в противопожарной системе (сигнализация, спринклерное пожаротушение, существующие стояки естественной вентиляции), осуществлял несогласованную ненормативную нагрузку на плиту пола (в том числе использовал тяжелые покрытия), произвел внешние навесы на фасад зданий Проекта любых конструкций;
 - 7.9.4. устранение Участником выявленных недостатков и/или ремонта Объекта долевого строительства самостоятельного либо с привлечением третьих лиц без обращения к Застройщику;
 - 7.9.5. нарушение Участником предоставленной Застройщиком Инструкции по эксплуатации.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в соответствии с требованиями Закона № 214-ФЗ, с момента государственной регистрации Договора у Участника считаются находящимися в залоге Земельный участок и строящееся (создаваемое) на Земельном участке здания Проекта.
- 8.2. Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на Проект как на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от указанной государственной регистрации права собственности, Участник имеет право обратиться в суд по месту нахождения Проекта с иском об обращении взыскания на предмет залога. В этом случае государственная регистрация права собственности Застройщика на Проект как на объект незавершенного строительства осуществляется на основании решения суда.
- 8.3. Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору:
 - 8.3.1. возврат денежных средств, уплаченных Участником в рамках Цены Договора, по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и/или настоящим Договором;
 - 8.3.2. уплата Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств Застройщика по

настоящему Договору, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и/или применимым законодательством РФ.

8.4. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через 6 (шесть) месяцев после:

8.4.1. наступления Даты передачи;

8.4.2. прекращения или приостановления строительства Проекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что Объект долевого строительства не будут передан Участнику до Даты передачи.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в соответствии с действующим российским законодательством и настоящим Договором.

9.2. В случае нарушения Участником установленного Договором срока внесения платежей, предусмотренных разделом 3 Договора, Участник уплачивает Застройщику пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от просроченной суммы за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного пунктом 5.1. Договора срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику пени в размере 1/150 (одной сто пятидесятой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, за каждый день просрочки. В случае если Застройщик задерживает передачу части Объекта долевого строительства, то указанный размер пени рассчитывается от цены Объекта долевого строительства, указанной в **Приложении 4**, передача которого Участнику была задержана.

9.4. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания Передаточного акта, Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств.

9.5. В случае нарушения Застройщиком срока возврата денежных средств Участнику или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса в соответствии с пунктами 12.6. и 12.9. Договора, Застройщик уплачивает Участнику проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от подлежащих возврату денежных сумм. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств участнику или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Участнику или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса.

9.6. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в той степени, в которой такое неисполнение или ненадлежащее исполнение явилось следствием Обстоятельств непреодолимой силы. В то же время, Стороны несут полную ответственность за надлежащее исполнение обязательств, на которые не действуют Обстоятельства непреодолимой силы.

- 10.2. Обязанность доказывания факта наступления и продолжительности Обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, ссылающейся на такие обстоятельства.
- 10.3. Сторона, заявляющая о наличии Обстоятельств непреодолимой силы, обязана в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 10 (десять) рабочих дней после начала действия Обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону о начале действия таких обстоятельств. Такое извещение должно содержать информацию о характере Обстоятельств непреодолимой силы, и, насколько это возможно, об ориентировочной продолжительности их действия, а также о предполагаемом влиянии указанных обстоятельств на способность заявляющей о них Стороны к исполнению ею своих обязательств по Договору.

В случае если Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства непреодолимой силы, не направит или несвоевременно направит извещение о наступлении и/или не представит письменного подтверждения факта их наступления, то Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства непреодолимой силы, утрачивает право ссылаться на действие Обстоятельств непреодолимой силы, за исключением случаев, когда сами Обстоятельства непреодолимой силы препятствуют своевременному извещению и/или предоставлению письменного подтверждения факта наступления Обстоятельств непреодолимой силы.

- 10.4. После прекращения действия Обстоятельств непреодолимой силы, Сторона, заявившая о них, должна в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 5 (пять) рабочих дней после указанного прекращения, письменно известить другую Сторону об этом прекращении.

В случае если Сторона не направит или несвоевременно направит указанное извещение, то она будет обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные неизвещением или несвоевременным извещением о прекращении Обстоятельств непреодолимой силы.

- 10.5. Наличие и продолжительность Обстоятельств непреодолимой силы подтверждается соответствующей торгово-промышленной палатой или иным уполномоченным органом или организацией.
- 10.6. В случае возникновения Обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.
- 10.7. Сторона, для которой создались Обстоятельства непреодолимой силы, обязана предпринять все зависящие от нее действия с целью уменьшения нанесенного такими обстоятельствами ущерба для другой Стороны.
- 10.8. Если действие Обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 3 (трех) месяцев, или в данный момент имеются основания для предположения о том, что наличие или воздействие Обстоятельств непреодолимой силы продлится более 3 (трех) месяцев, или если Обстоятельство непреодолимой силы представляет собой внесение изменений в применимое российское законодательство, Стороны незамедлительно вступают в добросовестные переговоры в целях согласования таких изменений к настоящему Договору, которые необходимы для обеспечения способности Сторон к продолжению исполнения своих обязанностей по Договору максимально близким образом к предусмотренным при заключении Договора условиям. Если Стороны не достигнут соглашения об изменении (дополнении) Договора в течение 30 (тридцати) дней с момента начала переговоров, каждая из Сторон вправе требовать расторжения Договора.

11. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА

- 11.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в ЕГРП и действует до полного исполнения принятых на себя Сторонами обязательств. Стороны договорились, что в силу статьи 425 ГК РФ условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты его подписания.

- 11.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Передаточного акта (или Передаточных актов) в отношении всех Объектов долевого строительства.
- 11.3. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Передаточного акта (или Передаточных актов) в отношении Объекта долевого строительства.
- 11.4. Застройщик обязан подать документы на государственную регистрацию Договора в Регистрирующий орган в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора и получения от Участника документов, необходимых со стороны Участника для государственной регистрации Договора, перечисленных в **Приложении 2**, и в последующем осуществлять все необходимые действия, направленные на государственную регистрацию Договора.
- 11.5. Если в процессе регистрации Договора Регистрирующий орган запросит какой-либо дополнительный документ или информацию или потребует изменить и/или дополнить положения Договора в целях его государственной регистрации, Стороны обязуются незамедлительно подписать любые соглашения о внесении изменений и дополнений в Договор, которые, при этом, не должны изменять договоренности в отношении его коммерческих условий, достигнутые между Сторонами при согласовании Договора.
- 11.6. В случае внесения изменений и/или дополнений в Договор Застройщик обязуется передать соответствующие документы на государственную регистрацию в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Участника документов, необходимых с его стороны для государственной регистрации изменений и/или дополнений в Договор.
- 11.7. Расходы по государственной регистрации Договора Стороны несут в соотношении 50/50. Расходы на государственную регистрацию дополнительных соглашений к настоящему Договору несет Сторона, по чьей инициативе было заключено соответствующее дополнительное соглашение.

12. ДОСРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

- 12.1. Договор может быть досрочно прекращен по основаниям, предусмотренным Договором и действующим российским законодательством.
- 12.2. Договор может быть досрочно прекращен:
 - 12.2.1. по соглашению Сторон;
 - 12.2.2. в случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Договором или применимым российским законодательством;
 - 12.2.3. по решению суда, в случае досрочного расторжения по требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным Договором и применимым российским законодательством.
- 12.3. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим российским законодательством и Договором.
- 12.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора (и таким образом расторгнуть его) при просрочке оплаты Цены Договора более чем на 2 (два) месяца.

При этом Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор по указанному основанию, при условии направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования не ранее чем за 30 (тридцать) дней до расторжения Договора, и при неисполнении Участником в этот срок требования Застройщика.

- 12.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в соответствии с пунктом 12.4. Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником по настоящему Договору в счет Цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

Если в указанный срок Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору в счет Цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства, за вычетом стоимости услуг нотариуса по хранению денежных средств, в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика и сообщить об этом Участнику.

- 12.6. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора (и таким образом расторгнуть его) в следующих случаях:

12.6.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства по истечении 2 (двух) месяцев с Даты передачи;

12.6.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 7.7. Договора;

12.6.3. существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, предусмотренных пунктом 4.2.2. настоящего Договора;

12.6.4. Договор не будет зарегистрирован в течение 60 (шестидесяти) дней с даты его подписания по обстоятельствам, за которые Участник не отвечает;

12.6.5. в иных установленных федеральным законом или настоящим Договором случаях.

- 12.7. Участник не имеет права на односторонний внесудебный отказ от исполнения Договора в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства по Договору перед Участником и соответствует предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику.

- 12.8. По требованию Участника настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

12.8.1. прекращения или приостановления строительства Проекта, при наличии обстоятельств, свидетельствующих о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику до Даты передачи;

12.8.2. существенного изменения Проектной документации, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства, указанного в **Приложении 4** к настоящему Договору;

12.8.3. изменения назначения Общего имущества Проекта и/или иных нежилых помещений, входящих в состав Проекта;

12.8.4. в иных установленных федеральным законом или настоящим Договором случаях.

- 12.9. Застройщик в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 12.6. Договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 12.8. Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора обязан

возвратить Участнику денежные средства, уплаченные им по настоящему Договору в счет Цены Договора.

Если в указанный в настоящем пункте срок Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору в счет Цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства (за вычетом стоимости оплаченных услуг нотариуса за хранение денежных средств) в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика и сообщить об этом Участнику.

- 12.10. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора в соответствии с пунктами 12.4. и 12.6. Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

13. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ. ПЕРЕДАЧА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ДОГОВОРУ

- 13.1. Стороны не вправе передавать свои права и/или обязанности по настоящему Договору без предварительного письменного согласия другой Стороны.

- 13.2. В дополнение к необходимости получения предварительного письменного согласия Застройщика на уступку прав и обязанностей Участника по настоящему Договору такая уступка возможна только:

13.2.1. после полной уплаты Участником Цены Договора (или соответствующей части Цены Договора за Объект долевого строительства, права требования в отношении которого уступаются третьему лицу); или

13.2.2. одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

- 13.3. Уступка Участником прав и обязанностей по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта, а в случае поэтапной передачи Объекта долевого строительства - до момента подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства, в отношении которого осуществляется уступка.

14. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ УЧАСТНИКА НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 14.1. Право собственности Участника на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в ЕГРП в порядке, установленном российским законодательством. Государственная регистрация права собственности Участника на Объект долевого строительства осуществляется, по выбору Участника, Участником самостоятельно или силами Застройщика.

- 14.2. Застройщик обязан передать Разрешение на ввод в эксплуатацию или его нотариально удостоверенную копию в Регистрирующий орган не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты его получения.

- 14.3. В случае если государственная регистрация права собственности Участника на Объект долевого строительства осуществляется силами Застройщика, Участник обязуется предоставить Застройщику документы, необходимые со стороны Участника для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, согласно полученному от Застройщика перечню, а также оформить на представителя Застройщика нотариальную доверенность на представительство интересов Участника в Регистрирующем органе.

Участник обязан одновременно с передачей указанных выше документов уплатить Застройщику сумму компенсации расходов Застройщика на осуществление государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства в размере, указанном в Уведомлении о готовности к передаче. При этом Застройщик обязан предоставить Участнику расчет указанной суммы, в состав которой будет входить государственная пошлина, подлежащая уплате за осуществление государственной регистрации, услуги Застройщика, а также иные расходы Застройщика, связанные с ней.

В случае согласия Участника на услуги Застройщика по регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, Стороны подписывают договор оказания соответствующих услуг, предложенный Застройщиком согласно стоимости, указанной в Уведомлении о готовности к передаче в дату подписания Сторонами передаточного акта.

- 14.4. Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество.

15. УВЕДОМЛЕНИЯ

- 15.1. Уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, должны быть составлены в письменной форме, адресованы соответствующей Стороне по адресу, указанному ниже, или по другому адресу, о котором соответствующая Сторона уведомила другую, и (за исключением случаев, когда иной способ доставки специально предусмотрен настоящим Договором) доставлены заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, или вручены лично под расписку с одновременным направлением копии такого уведомления по факсу или электронной почте.

- 15.2. Стороны обязуются письменно извещать друг друга об изменениях нижеуказанных реквизитов и контактных лиц для направления уведомлений, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты изменения. Уведомления, направленные по адресам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом. Все риски, связанные с неуведомлением, несет Сторона, не исполнившая свои обязательства в соответствии с настоящим пунктом.

Уведомления Застройщику передаются по следующему адресу: 125167, Россия, Москва, Аркус III, Ленинградский пркт.д.37А,корп.4, 11 этаж, офис компании «AB Development».

Телефон: +7 495 287-07-77

Электронные адреса:

- 15.3. Уведомления Участнику передаются по следующему адресу:

Телефон:

Электронный адрес:

- 15.4. Уведомление считается доставленным в дату, указанную в уведомлении о вручении или в расписке о получении.

При невозможности вручения уведомления соответствующей Стороне, в том числе в связи с отсутствием адресата или неявкой представителя адресата в почтовое отделение, уведомление считается доставленным (полученным) в дату, указанную в извещении об отсутствии адресата по адресу.

16. РЕГУЛИРУЮЩЕЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 16.1. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 16.2. Все споры между Сторонами, возникающие в связи с исполнением, прекращением или недействительностью настоящего Договора, подлежат урегулированию с обязательным соблюдением претензионного порядка. Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается уполномоченным представителем соответствующей Стороны.

Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее в течение 15 (пятнадцати) дней и сообщить заявителю о результатах ее рассмотрения. Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается уполномоченным представителем соответствующей Стороны.

- 16.3. В случае если возникший спор не урегулирован в досудебном порядке в течение 30 (тридцати) дней с момента направления соответствующей претензии, Стороны передают спор на рассмотрение суда в соответствии с правилами подведомственности и подсудности, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

17. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 17.1. Участник настоящим подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять свои обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить настоящий Договор на крайне невыгодных для него условиях.
- 17.2. Установленные в настоящем Соглашении обязательства приняты Сторонами свободно и по своей доброй воле и не наносят Сторонам и подконтрольным им лицам какой-либо ущерб.
- 17.3. Участник настоящим предоставляет свое согласие на осуществление Застройщиком раздела земельного участка в целях формирования самостоятельного земельного участка подлежащего передаче в общую долевую собственность Участника, в соответствии с нормами Жилищного и Земельного кодексов. Границы и размер формирующегося земельного участка, будут определены в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. При этом по запросу Застройщика Участник обязуется по требованию Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней после направления соответствующего требования Застройщика предоставить нотариальное согласие на межевание Земельного участка в соответствии с подготовленным Застройщиком планом межевания Земельного участка, но в любом случае не позднее момента подписания Передаточного акта на Объект долевого строительства.
- 17.4. Установленные в настоящем Договоре обязательства приняты Сторонами свободно и по своей доброй воле и не наносят Сторонам и подконтрольным им лицам какой-либо ущерб.
- 17.5. Настоящий Договор представляет собой полный текст соглашения между Сторонами и заменяет собой все предыдущие устные и письменные соглашения и договоренности относительно Объекта долевого строительства.
- 17.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменном виде, подписываются уполномоченными представителями Сторон и подлежат регистрации в соответствии с требованиями российского законодательства. Все изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью.
- 17.7. Если какое-либо положение Договора оказывается в каком-либо отношении недействительным, незаконным или не подлежащим исполнению в принудительном порядке, это никоим образом не ограничивает и не затрагивает действительности,

законности остальных положений настоящего Договора и возможности требовать их исполнения в принудительном порядке, но в этом случае Стороны незамедлительно вступят в добросовестные переговоры для согласования таких изменений в Договор, которые в наибольшей степени соответствуют целям недействительного положения.

- 17.8. За исключением случаев, указанных в пунктах 10.8. и 11.5. Договора, существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Договора (определение которого дано в статье 451 ГК РФ), не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора любой из Сторон.
- 17.9. Одновременно с подписанием Договора Участник обязуется предоставить Застройщику копии указанных в **Приложении №2** к Договору документов, заверенные нотариусом.
- 17.10. Стороны договорились, что любая информация, полученная ими друг от друга либо от третьих лиц в связи с заключением и исполнением Договора, а также условия Договора являются конфиденциальной информацией. Стороны обязуются не раскрывать конфиденциальную информацию третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны, за исключением случаев, когда такая информация:
- 17.10.1. является общеизвестной и стала таковой независимо от действий или бездействия Стороны;
 - 17.10.2. должна быть раскрыта в соответствии с применимым законодательством, законными требованиями уполномоченных государственных и муниципальных органов;
 - 17.10.3. получена из официальных и/или иных открытых источников;
 - 17.10.4. раскрывается аффилированным лицам Стороны, а также юридическим и иным консультантам такой Стороны;
 - 17.10.5. раскрывается банкам и иным третьим лицам в той степени, в которой такое раскрытие необходимо в целях исполнения обязательств Сторон по настоящему Договору;
 - 17.10.6. раскрывается потенциальным приобретателям Объекта долевого строительства, в том числе лицам, которым Участник намеревается уступить права и/или обязанности по настоящему Договору.
- 17.11. Договор составлен на русском языке в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Регистрирующего органа.
- 17.12. Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью и включают следующие документы:
- Приложение 1 Форма Передаточного акта;
 - Приложение 2 Перечень документов, предоставляемых Участником для регистрации Договора;
 - Приложение 3 Перечень и основные характеристики Проекта;
 - Приложение 4 Перечень, основные характеристики и цена Объекта долевого строительства;
 - Приложение 5 Планы Объекта долевого строительства;
 - Приложение 6 Форма заявления Участника об оплате Цены Договора третьим лицом – по форме, представленной в Приложении №6 к Соглашению.

18. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Альтера Парк»

ОГРН 1147746460586

ИНН/КПП 7714934369 / 771401001

Адрес местонахождения:

125167, Москва г., Ленинградский проспект, дом

№ 37А, корпус 14

Банковские реквизиты:

р/с 40702810300020000693

в ПАО Сбербанк

БИК 044525225

к/с 30101810400000000225

От имени Застройщика:

✓

Фрадкин А. В.
Генеральный директор
м.п.

Участник:

Адрес местонахождения:

Банковские реквизиты:

От имени Участника:

✓

[ФИО]

ФОРМА ПЕРЕДАТОЧНОГО АКТА

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

Общество с ограниченной ответственностью "Альтера Парк", юридическое лицо, созданное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1147746460586, адрес местонахождения: 125167, г. Москва, Ленинградский проспект, дом № 37А, корпус 14, (далее - "**Застройщик**"), в лице Генерального директора Фрадкина Андрея Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) РФ _____, _____ года рождения, пол: _____, место рождения: _____, паспорт серия _____ номер _____, выдан _____, дата выдачи _____, адрес регистрации: _____, (далее - "**Участник**"), с другой стороны,

далее совместно именуемые "**Стороны**", а по отдельности - "**Сторона**", составили настоящий Передаточный акт в соответствии с условиями **Договора участия в долевом строительстве [НОМЕР] от [ДАТА]** (далее - "**Договор**"), согласно которому:

Застройщик передает, а Участник принимает следующий Объект долевого строительства:

[Включается описание Объекта долевого строительства в соответствии с техническими документами, выданными Кадастровым инженером]

В Объекте долевого строительства установлено следующее технологическое и инженерное оборудование: *[Включается описание Оборудования]*.

Настоящим Участник подтверждает, что ему одновременно с подписанием настоящего Передаточного акта передана Инструкция по эксплуатации, являющаяся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Состояние Объекта долевого строительства соответствует условиям Договора, и Участника отсутствуют какие-либо претензии к Застройщику.

УТВЕРЖДАЮ

От имени Застройщика:

✓ _____

Фрадкин А. В.
Генеральный директор

м.п.

УТВЕРЖДАЮ

От имени Участника:

✓ _____

[ФИО]

**ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ УЧАСТНИКОМ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА**

1. Указанные ниже документы:

Для юридических лиц

- 1.1. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (оригинал) не позднее 5 (пяти) дней до даты подписания Договора.
- 1.2. Устав (со всеми изменениями к нему) - нотариально заверенная копия.
- 1.3. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица (ОГРН) - нотариально заверенная копия.
- 1.4. Свидетельство о регистрации в качестве налогоплательщика (нотариально заверенная копия).
- 1.5. Протокол (решение) о назначении на должность Генерального директора (нотариально заверенная копия).
- 1.6. Решение (протокол) об одобрении Договора соответствующим компетентным органом юридического лица в качестве крупной сделки или сделки, в которой имеется заинтересованность, с указанием общей стоимости и основных характеристик Объектов долевого строительства, приобретаемых по Договору, или справка (за подписью Генерального директора и главного бухгалтера), подтверждающая, что такое одобрение не требовалось (оригинал).
- 1.7. Нотариально удостоверенная доверенность от имени Участника на представление его интересов в регистрирующем органе (оригинал).

ИЛИ

Для физических лиц

2. Указанные ниже документы:

- 2.1. Паспорт.
- 2.2. Нотариально заверенное согласие супруга на заключение Договора или нотариально заверенное подтверждение того, что на дату заключения Основного договора Участник в браке не состоит.
- 2.3. Нотариально удостоверенная доверенность от имени Участника на представление его интересов в регистрирующем органе (оригинал).

От имени Застройщика:

✓ _____
Фрадкин А. В.
Генеральный директор

м.п.

От имени Участника:

✓ _____
[ФИО]

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

1. Проект.

Проектом предусматривается строительство жилого комплекса, состоящего из пяти многоэтажных жилых корпусов переменной этажности с первым жилыми этажом, общей площадью **48 705,3** кв. м, состоящих суммарно из **230** квартир, объединённым общим подземным этажом с автостоянкой с **271** машино-местом, техническими помещениями и нежилыми помещениями для обслуживания жилой застройки. Под жилыми корпусами, предусмотрено размещение этажа (-1) с нежилыми помещениями хозяйственного назначения (кладовые).

Проект расположен на Земельном участке, общей площадью **13 070** кв. м.

2. Архитектурные решения зданий Проекта.

Наружные стены: несущие из монолитного железобетона, толщина – 200 мм, утеплитель 180 мм, воздушный зазор – 80-150 мм, облицовка – натуральный камень, закрепленный в конструкции вентилируемого фасада с металлическими элементами; заполнение оконных проемов – дерево-алюминиевый профиль с двухкамерными стеклопакетами.

Степень огнестойкости - II

Класс конструктивной пожарной опасности – С0

Класс энергоэффективности - нормальный С+

Класс сейсмоактивности - отсутствует (в соответствии с СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах» г. Москва не входит в список районов, где предъявляются требования к зданиям по сейсмостойкости)

3. Конструктивные решения.

Конструктивная схема здания: монолитный железобетонный каркас с двумя ядрами.

Конструктивная система здания состоит из железобетонных ядер жесткости вокруг лифтов и лестниц, железобетонного каркаса пилонов, стен и балочных перекрытий. По периметру на фасадах предусмотрены балки. Предусмотрено устройство жестких дисков перекрытий, объединяющих вертикальные несущие конструкции, и выполняющих функцию горизонтальных диафрагм жесткости при воздействии ветровых нагрузок.

Вертикальные несущие элементы опираются на соответствующие несущие конструкции подземной части. Толщина железобетонных наружных стен 200мм, внутренних железобетонных стен и пилонов составляет 200мм, 250мм, 300 мм. Перекрытия опираются на пилоны – простенки наружных стен, на лифтово-лестничные ядра и внутренние стены. Перекрытия предусмотрены монолитные балочные. Толщина перекрытий типового этажа 250 мм, плиты перекрытия кровли – 300 мм.

Фундамент - монолитная железобетонная плита толщиной 800мм.

4. Благоустройство.

Выполняются работы по мощению основных проездов и второстепенных пешеходных дорожек. Выполняется устройство газонов и кустарников, а также посадка деревьев.

5. Инженерные системы.

5.1. Теплоснабжение и отопление.

Теплоснабжение здания осуществляется от индивидуального теплового пункта (ИТП).

Система отопления жилой части – двухтрубная с тупиковым движением теплоносителя.

Приборы отопления квартир подключаются к поэтажной гребёнке через поквартирный коллектор, с нижней (внутрипольной) разводкой подающих и обратных трубопроводов.

Приборы отопления в жилых помещениях – внутрипольные конвекторы.

Для предотвращения попадания потоков холодного воздуха внутрь зданий на входах в вестибюли жилых корпусов предусмотрены воздушно-тепловые завесы с электрическим

подогревом. На въездных воротах в автостоянку предусмотрены водяные воздушно-тепловые завесы. Все счётчики тепловой энергии в здании оборудованы импульсным выходом и возможностью передачи сигнала на диспетчерский пункт.

5.2. Вентиляция и кондиционирование.

В здании предусмотрены следующие виды вентиляции:

- ✓ вентиляция жилого фонда (механическая вытяжка из санузлов и кухонь, естественный приток);
- ✓ общеобменная приточно-вытяжная механическая вентиляция кладовых;
- ✓ общеобменная приточно-вытяжная механическая вентиляция подземной автостоянки;
- ✓ общеобменная вентиляция технических помещений;

Предусмотрена точка подключения для квартирной приточной вентиляции.

Для обеспечения требуемого микроклимата в жилых помещениях предусматривается возможность установки собственниками квартир системы кондиционирования воздуха. Предусмотрена возможность установки наружных блоков систем кондиционирования на техническом балконе каждого жилого этажа.

Здание оборудовано необходимыми системами противодымной вентиляции в соответствии с требованиями противопожарных норм.

5.3. Водоснабжение.

В здании предусматриваются следующие системы водоснабжения:

- ✓ Система хозяйственно-питьевого водопровода;
- ✓ Система горячего водопровода с механической циркуляцией.

Индивидуальные водомерные узлы с импульсным выходом на подаче холодной воды и на подаче горячей воды для каждой жилой квартиры расположены в квартирных шахтах для инженерных коммуникаций, находящихся непосредственно внутри квартиры

В жилых квартирах, на каждом стояке горячего водоснабжения предусматривается вывод под монтаж водяного полотенцесушителя.

Водоразборные стояки холодной, горячей воды, а также циркуляции горячего водоснабжения размещаются в квартирных шахтах.

В квартире на водомерном узле предусмотрен отдельный кран для присоединения шланга, оборудованного распылителем, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения.

5.4. Водоотведение.

Для здания предусматриваются следующие системы водоотведения:

- ✓ Система хозяйственно-бытовой канализации;
- ✓ Система внутреннего водостока;
- ✓ Система дренажной канализации.

Прокладка канализационных стояков выполняется скрыто, в коммуникационных шахтах, с обеспечением свободного доступа для ремонта и обслуживания. Для системы бытовой канализации обслуживание ревизий осуществляется из санузлов.

Стояки и магистрали хозяйственно-бытовой канализации выполняются из трубопроводов ПВХ, стояки и магистрали хозяйственно-бытовой канализации, проходящие по автостоянке, выполняются из чугунных трубопроводов.

Стояки системы внутреннего водостока прокладываются скрыто в коммуникационных шахтах коридоров, вне пределов квартир.

5.5. Автоматическое пожаротушение. Внутренний противопожарный водопровод.

Для жилого комплекса предусматриваются следующие системы внутреннего пожаротушения:

- ✓ автоматическая установка пожаротушения (АУП) подземной части;
- ✓ внутренний противопожарный водопровод (ВПВ) подземной части;
- ✓ внутренний противопожарный водопровод (ВПВ) надземной части.

АУП подземной части предусматривается во всех помещениях подземной автостоянки, блоков кладовых.

Для обеспечения работы (создания необходимого напора и расхода воды) систем внутреннего пожаротушения предусмотрена насосная станция пожаротушения.

5.6. Автоматизация и диспетчеризация.

- Системы автоматизации и диспетчеризации обеспечивают эффективное функционирование инженерных общедомовых систем здания путем централизованного мониторинга систем жизнеобеспечения и автоматизированного выполнения функций управления оборудованием;
- Система единого коммерческого и технического учета энергопотребления для каждой квартиры (электричество, водоснабжение, отопление). Выполняется устройство узлов учета на функциональных потребителях для контроля эксплуатационных расходов.

5.7. Электроснабжение.

- Внутреннее электроснабжение соответствует II-й категории надежности электроснабжения с устройством АВР на секционных выключателях вводно распределительных устройств;
- Распределительные сети электроснабжения выполняются с устройством квартирных щитов отбора мощности на каждом этаже;
- Оборудование общего, рабочего и дежурного освещения общественных зон и зоны подземной парковки управляется единой системой управления освещением здания.

УТВЕРЖДАЮ

От имени Застройщика:

✓ _____

Фрадкин А. В.
Генеральный директор
м.п.

УТВЕРЖДАЮ

От имени Участника:

✓ _____

[ФИО]

**ПЕРЕЧЕНЬ, ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ЦЕНА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА***

| № | Объект долевого строительства | Описание Объекта долевого строительства (Общая площадь ОДС, этаж, иные характеристики) | Цена Договора в отношении Объекта долевого строительства |
|----|-------------------------------|--|--|
| 1. | <i>Машино-место №[◆]**</i> | Расположено на -[◆]-м этаже. Общая площадь ОДС составляет: [◆] кв.м. | [◆] (сумма прописью) рублей (НДС не облагается). |

** Объект долевого строительства расположен на общем подземном этаже (в едином стилобате под всеми жилыми домами Проекта) с автостоянкой, техническими помещениями и нежилыми помещениями для обслуживания жилой застройки, объединяющий пять многоэтажных жилых корпусов Проекта.*

***Номер Машино-места указан условно, в момент передачи номер может измениться, на что Участник предоставляет свое согласие.*

УТВЕРЖДАЮ
От имени Застройщика:

✓ _____
Фрадкин А. В.
Генеральный директор
м.п.

УТВЕРЖДАЮ
От имени Участника:

✓ _____
[ФИО]


ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1. План Объекта долевого строительства

Машино-место № [◆]

1.2. Схема расположения Объекта долевого строительства в Проекте

План - [◆]-го этажа

 - Машино-место № [◆]

УТВЕРЖДАЮ
От имени Застройщика:

✓ _____
Фрадкин А. В.
Генеральный директор
м.п.

УТВЕРЖДАЮ
От имени Участника:

✓ _____
[ФИО]

Приложение 6
к Договору участия в долевом строительстве
[НОМЕР] от [ДАТА]

УТВЕРЖДАЮ
От имени Застройщика:

✓ _____
Фрадкин А. В.
Генеральный директор
м.п.

УТВЕРЖДАЮ
От имени Участника:

✓ _____
[ФИО]

ФОРМА ЗАЯВЛЕНИЯ УЧАСТНИКА ОБ ОПЛАТЕ
ЦЕНЫ ДОГОВОРА ТРЕТЬИМ ЛИЦОМ

Генеральному директору
ООО "Альтера Парк"
Фрадкину А.В.

От _____ (ФИО)
паспорт серия _____ номер _____
выдан _____

Прошу Вас денежные средства в размере _____ (_____) рублей __ копеек, перечисленные на Ваш расчетный счет _____ (номер счета), согласно платежному поручению №__ от _____, считать перечисленными за _____ (ФИО лица, в пользу которого произведен платеж) (паспорт гражданина РФ: _____ серия _____ номер, _____ выдан _____) по Договору участия в долевом строительстве № _____ от " __ " _____ 201__ года в качестве Цены Договора.

Претензий к " _____ " не имеем и иметь не будем.

" __ " _____ 201__ г.

_____/_____/ (инициалы
и подпись лица, осуществившего платеж за Участника)

_____ (ФИО лица, в пользу которого совершен платеж) не возражает против оплаты за него/неё _____ (ФИО лица, осуществившего платеж) Цены Договора по Договору участия в долевом строительстве № _____ от " __ " _____ 201__ года.

" __ " _____ 201__ г.

_____/_____/ (инициалы и подпись Участника)