

ФОРМА КВАРТИРА

Договор участия в долевом строительстве №

г. Москва

" " _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эс Ай Эс Девелопмент», ИНН 7722490780, ОГРН 1207700291996 с местом нахождения по адресу: 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 1, этаж 4, помещ. XII/комн. 63, в лице Генерального директора Торлина Михаила Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

_____,
именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

Застройщик — **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эс Ай Эс Девелопмент»** - юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства/Участник — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора, вносит денежные средства для строительства (создания) Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

Объект — «Комплексная реконструкция микрорайона 126 района Рязанский» (Корпус 1)», 31-этажный (1 подземный), 290 квартирный жилой дом, расположенный по строительному адресу: **Российская Федерация, г. Москва, внутригородская муниципальное образование Рязанское, пр-кт Рязанский.**

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке, расположенном по адресному ориентиру: **Российская Федерация, г. Москва, внутригородская муниципальное образование Рязанское, пр-кт Рязанский**, кадастровый номер 77:04:0002013:12849, площадью 0,2721 кв.м (далее — «Земельный участок»).

Объект долевого строительства (Квартира) — жилое помещение (квартира) с относящимися к нему летними помещениями (лоджиями и балконами) в соответствии с п. 2.2. Договора и Приложением №1 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

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

Общая площадь Объекта долевого строительства (Квартира) — включает в себя площади всех частей такого жилого помещения (квартиры), предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (ч.5 ст. 15 ЖК РФ).

Уполномоченный банк - банк(«Газпромбанк» (Акционерное общество) (сокращённое наименование: Банк ГПБ (АО), созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации. Банк России ежемесячно размещает указанный перечень банков на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». (ст.2 Федерального закона №214-ФЗ).

Проектная декларация - включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в такой проектной декларации. (ст.19 Федерального закона №214-ФЗ)

Единая информационная система жилищного строительства - система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством. (ст.23.3 Федерального закона №214-ФЗ).

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника для строительства (создания) Объекта подтверждают следующие документы:

1.2.1. Договор аренды земельного участка № И-04-002534 от 21.12.2022 г. зарегистрированный 23.12.2022г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве за №77:04:0002013:12849-77/051/2022-1.

1.2.2. Разрешение на строительство №77-04-020972-2023 выданное 21.07.2023 г. Комитетом Государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).

1.2.3. Проектная декларация опубликована Застройщиком в сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства по адресу: наш.дом.рф, а также на сайте Застройщика по адресу: www.126kvartal.ru.

2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, указанный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта, передать по Акту приема – передачи (далее – Акт приема-передачи) Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства с целью оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

	31-этажный (1 подземный), 290 квартирный жилой дом, общей площадью 14910,61 кв. м, материал наружных стен и каркаса: со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные, класс энергоэффективности: «А», сейсмостойкость: 5 баллов, расположенный по строительному адресу: Российская Федерация, г. Москва, внутригородская муниципальное образование Рязанское, пр-кт Рязанский, корпус 1.	
1	Этаж	
2	Условный порядковый номер Объекта долевого строительства	
3	Тип квартиры – _____	
4	Количество комнат	
5	Общая площадь Объекта долевого строительства (квартиры) без учёта балконов, лоджий и других летних помещений (ч.5 ст.15 ЖК РФ) в кв. м	

Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с идентификационными и техническими характеристиками, указанными в Приложении №1 к настоящему Договору.

Чистовая отделка Объекта долевого строительства (шпаклевка, окраска, стяжка полов, тепло и звукоизоляция) не выполняются.

Все последующие работы по доведению квартиры до полной готовности выполняются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

Общая площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с утвержденной

проектной документацией Объекта и уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае направления одностороннего Акта приема передачи в соответствии с п.6 ст.8 Федерального закона №214-ФЗ, общая площадь Объекта долевого строительства указывается в одностороннем Акте приема-передачи.

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

2.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приёма-передачи не позднее 180 дней после ввода Объекта в эксплуатацию. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства. В этом случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства Уведомление об окончании строительства и готовности к передаче Объектов долевого строительства по Акту приёма-передачи, в срок, указанный в данном Уведомлении (далее-Уведомление).

2.4. Срок ввода Объекта в эксплуатацию: не позднее _____ года.

2.5. Стороны договорились, что в случае если изменение срока ввода Объекта в эксплуатацию в пределах срока действия выданного в установленном порядке разрешения на строительство не влечет за собой изменения сроков передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику, заключение дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется. Со всеми изменениями касающимися сроков ввода Объекта в эксплуатацию, Участник вправе ознакомиться в средствах массовой информации (в том числе в сети "Интернет" по адресу: наш.дом.рф).

3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты.

3.1. Цена Договора составляет сумму в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

3.2. Платежи по настоящему Договору производятся Участником путём внесения рублёвых денежных средств на счёт эскроу, в порядке и сроки, предусмотренные в п. 3.3 настоящего Договора. Обязательства Участника по оплате считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счёт эскроу в уполномоченном банке.

3.3. Оплата Цены Договора, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора должна быть произведена Участником в срок не позднее _____ г., путём внесения платежей на счёт эскроу, открываемый в банке (Эскроу-агент) по договору счёта эскроу, заключаемому для учёта и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счёта Участника (депонента) в счёт оплаты цены Договора в целях их перечисления Застройщику (бенефициару) на условиях, определённых законодательством РФ.

3.3.1. Эскроу-агент: «Газпромбанк» (Акционерное общество) (сокращённое наименование: Банк ГПБ (АО), генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 354 от 29.12.2014, место нахождения: 117420, г. Москва, ул. Нагатинская, дом 16, корпус 1; адрес электронной почты: mailbox@gazprombank.ru, телефон: +7(495) 913-74-74) (далее – Банк ГПБ (АО) или «Эскроу агент»);

Депонент: _____;

Бенефициар: ООО «СЗ «Эс Ай Эс Девелопмент»;

Депонируемая сумма: _____ (**_____**) **рублей 00 копеек**;

Срок перечисления депонентом суммы депонирования: в срок не позднее: _____ г.

Срок условного депонирования денежных средств: не более 6 (Шести) месяцев после срока ввода Объекта в эксплуатацию.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: предоставление Эскроу-агенту в установленном договором счёта эскроу порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства информации о вводе Объекта в эксплуатацию;

Счёт эскроу, на который должна быть перечислена депонируемая сумма:

_____ .

3.4. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

3.5. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и проведения государственного технического/кадастрового учета и технической инвентаризации Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости принятия Объектов долевого строительства.

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

3.7. В цену по настоящему Договору не включается:

- нотариальный тариф, плата за услуги правового и технического характера, государственная пошлина, при соответствующей необходимости;
- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве;
- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию дополнительных соглашений к договору участия в долевом строительстве или соглашений о расторжении указанного Договора;
- оплата тарифа за получение кадастрового и технического паспорта БТИ, планов, чертежей, схем, экспликации и других необходимых для оформления перепланировок, реконструкции, переоборудования документов;
- оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;
- оформление права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

Расходы на совершение вышеуказанных в настоящем пункте действий возлагаются исключительно на самого Участника долевого строительства. Обязанности по совершению вышеуказанных действий в предмет настоящего Договора не включаются.

4. Обязательства Сторон.

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. Обязуется произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в п.3.1. Договора и иных разделах Договора.

4.1.2. Обязуется оказывать Застройщику необходимое содействие по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

4.1.3. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего договора. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации сделки, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки.

4.1.4. Участник вправе уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с договором и действующим законодательством.

Уступка прав требований по Договору допускается только после оплаты цены по Договору или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

Уступка прав требований по Договору допускается без согласования с Застройщиком с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, но с обязательным направлением письменного уведомления Застройщику в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований.

В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого

производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства. Расходы по регистрации несет Участник или новый участник долевого строительства. Банк осуществляет замену стороны по договору счета эскроу при обращении в Банк нового участника долевого строительства и при предъявлении им необходимых документов в порядке, установленном Эскроу-агентом.

Любая из сторон Договора уступки права (требования) не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента осуществления его государственной регистрации, направляет соответствующее уведомление с приложением копии Договора уступки права требования, зарегистрированного в установленном законом порядке, в адрес Застройщика. При этом подписание какого-либо дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

Все обязательства, исполненные Застройщиком в адрес первоначального Участника, до получения такого уведомления считаются исполненными надлежащему Участнику (в том числе, но не исключительно, направление обязательных сообщений, уведомлений, односторонних актов приема-передачи и др.). В этом случае новый участник лишается права предъявлять в адрес Застройщика требования об исполнении обязательств, исполненных Застройщиком в адрес первоначального участника, а также предъявлять к Застройщику требования об уплате штрафных санкций за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по настоящему Договору. Все негативные последствия не уведомления Застройщика о произошедшей уступке права (требования) несет Участник.

Стороны пришли к соглашению, что при уступке права (требования) юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю Закон РФ от 07.02.1992г. №2300-1 "О защите прав потребителей» не применяется.

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

4.1.6. Участник долевого строительства обязан нести расходы по оплате коммунальных платежей, по техническому обслуживанию и ремонту систем и оборудования, находящегося в Объекте в целом, направленных на содержание в полной исправности, надлежащем санитарном и противопожарном состоянии Объекта долевого строительства, помещений общего пользования в Объекте и инженерно-технических коммуникаций, в Объекте в целом – с даты подписания Акта приема-передачи.

4.1.7. Обязуется после окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта приступить к принятию Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика, если в уведомлении не будет указан иной срок.

4.1.7.1. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия передаваемого Объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона 214-ФЗ, либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник по своему выбору вправе потребовать от Застройщика

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.1.7.2. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором/Уведомлением срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая указанного в п.4.1.7.1. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором/Уведомлением для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления, предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Также с

даты составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, обязательства Застройщика по передаче участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в силу ч.1 ст.12 Федерального закона 214-ФЗ считаются исполненными. Нарушение Участником срока принятия Объектов долевого строительства влечет обязанность Участника возместить Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства со дня окончания срока, предусмотренного Договором/Уведомлением для принятия Объекта долевого строительства Участником.

4.1.8. С момента приемки Объекта долевого строительства Участником по Акту приема-передачи 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 общего имущества Объекта (включая содержание придомовой территории), и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества в Объекте, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

В случае если с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику до момента оформления права собственности Участника на Объект долевого строительства оплату услуг, предусмотренных абзацем первым настоящего пункта, осуществлял Застройщик/Управляющая эксплуатационная организация, Участник обязан компенсировать указанные расходы на основании счетов в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты представления счетов Участнику.

4.1.9. Одновременно с подписанием Акта приема-передачи заключить Договор на техническое обслуживание Объекта долевого строительства и управление общим имуществом Объекта с товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, либо с управляющей организацией выбранной общим собранием собственников или отобранной по результатам открытого конкурса органом местного самоуправления, либо в случае, предусмотренном п.14 ст.161 ЖК РФ с управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления.

4.1.10. Участник обязуется уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) об изменении почтового адреса, банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

4.1.11. Участник обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства самостоятельно и за свой счет получить необходимые документы и обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства. В течение 7 (семи) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, предоставить Застройщику копию документа, подтверждающего произведенную регистрацию.

При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объекты долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

4.1.12. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и управляющей организацией для приемки, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества и коммунальных услуг. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с организацией, предложенной Застройщиком.

4.1.13. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является согласием

Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ), Земельного участка в границах необходимых Застройщику для строительства (создания) Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливневого стока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеперечисленных объектов), передачи земельного участка в залог (последующий залог) Банку (кредитным организациям), а также Участник даёт согласие на осуществление действий по образованию земельного(ых) участка(ов), нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов), а также на межевание земельного(ых) участка(ов), включая раздел, объединение и перераспределение, по проведению в отношении них кадастровых работ, постановки на кадастровый учёт вновь образованных земельных участков/земельного участка и регистрации права собственности/прав аренды/субаренды застройщика на вновь образованные земельные участки/земельный участок, на замену предмета залога, а также на совершение в целях обеспечения строительства иных сделок по распоряжению Земельным участком.

4.1.14. Участник обязуется в соответствии с п.3 ст.5 Федерального закона 214-ФЗ произвести оплату Цены Договора, только после государственной регистрации договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Самостоятельно своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора;

4.2.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями строительных, технических и иных норм и правил, сдать в эксплуатацию Объекты долевого строительства в соответствии с п. 2.4. настоящего Договора.

Сдача Объекта в эксплуатацию подтверждается Разрешением на ввод жилого дома в эксплуатацию.

4.2.3. Предоставить по требованию Участника долевого строительства для ознакомления документы, предоставление которых предусмотрено Федеральным законом №214-ФЗ;

4.2.4. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором.

4.2.5. Выполнять иные свои обязанности Застройщика, вытекающие из Федерального закона №214-ФЗ, а также возникающие на основании Договора и иных сделок.

4.2.6. Застройщик вправе в любой момент до передачи Объекта долевого строительства без согласия Участника, перевести/уступить свои права и обязанности (осуществить перевод долга/уступку прав/требований) по настоящему договору другому лицу. Участник гарантирует, что никаким образом не будет препятствовать передаче прав и обязанностей и подпишет все необходимые и связанные с такой переуступкой документы в срок, установленный Застройщиком.

5. Гарантии качества.

5.1. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает надлежащее качество Нежилого помещения, соответствие его проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

5.2. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого

строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

5.3. Гарантийный срок для Объектов долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты передачи Объектов долевого строительства. При этом:

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

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

5.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объектов долевого строительства, при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.5. В случае неприятия Участником долевого строительства Объектов долевого строительства без мотивированного обоснования, в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

6. Срок действия Договора.

6.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

6.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора.

7. Изменение Договора и прекращение его действия.

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

7.2. Договор прекращается:

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

7.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем, внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора участия в долевого строительстве в случаях, установленных ч.1 ст.9 Федерального закона №214-ФЗ.

В соответствии с п. 7 ст. 15.4 Федерального закона №214-ФЗ основанием отказа в одностороннем порядке участника долевого строительства от договора участия в долевого строительстве, является:

1) наличие требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога

- (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;
- 2) признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";
- 3) вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - застройщика.
- 4) ликвидация юридического лица – застройщика по его заявлению.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных ч.1.1. ст.9 Федерального закона №214-ФЗ.

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

7.4. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства, Договор считается прекратившим свое действие со дня направления по почте заказным письмом с описью вложения Застройщику уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, датой получения такого уведомления является день его передачи Застройщику лично, либо его представителю под расписку или пятый календарный день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в настоящем Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

7.5. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты в связи с исполнением и расторжением Договора.

7.6. Односторонний отказ Участника долевого строительства от исполнения Договора, допускается в случаях, предусмотренных действующим законодательством ~~и настоящим Договором~~.

7.7. В соответствии с действующим законодательством, заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора участия в долевом строительстве может быть представлено одной из сторон договора участия в долевом строительстве с приложением документов, подтверждающих расторжение договора. В случае, если сторона договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке отказалась от исполнения договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой стороны договора об одностороннем отказе от исполнения договора в форме заказного письма с отметкой об отправке, а при расторжении договора в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение.

7.8. При наступлении оснований для возврата Участнику денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику в соответствии с условиями договора счета эскроу.

8. Ответственность Сторон.

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

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

9. Обстоятельства непреодолимой силы.

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, эпидемии, пандемии, эпидемии, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, в том числе, но не ограничиваясь:

- установление ограничения свободного передвижения граждан по территории соответствующих субъектов РФ.

- установление ограничения либо приостановка производства соответствующих видов деятельности (в т.ч. строительства).

- установление ограничения либо закрытие границ с соответствующими субъектами РФ и/или странами поставка товаров из которых необходима для реализации настоящего Договора.

- установление иных ограничений, препятствующих выполнению договорных обязательств.

При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеперечисленных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону в разумный срок, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

9.3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, включая, но не исключительно, указы, постановления и распоряжения, изданные уполномоченными государственными органами Российской Федерации, органами субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления Российской Федерации и т.д., являющиеся достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

9.4. В случае, если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 6 (Шести) месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы, при этом, ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, и иных штрафных санкций, которые она может понести в силу такого расторжения.

10. Способы обеспечения исполнения обязательств. Дополнительные условия.

10.1. По окончании строительства, Объекту будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объектов долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета (технического учета и технической инвентаризации). Почтовый адрес Объекта, номера Объектов долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, либо в одностороннем Акте приема-передачи.

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

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

10.4. Уступка прав Застройщика по настоящему договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка, указанного в пункте 3.3.1. Договора.

11. Заключительные положения.

11.1. Все расходы по государственной регистрации Договора, возможных изменений к нему, стороны оплачивают в порядке и размере, предусмотренном Налоговым кодексом Российской Федерации.

11.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является: день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или пятый календарный день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в настоящем Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

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

11.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения и отклонения параметров нежилых помещений общего пользования, входящих в состав Объекта. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что увеличение общей площади Объектов долевого строительства, но не более, чем на 5 (Пять) % не является существенными изменениями проектной документации строящегося Объекта, а так же не являются существенным нарушением требований к качеству производимых Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменений в Объекте, если это не затрагивает существенные условия Объектов долевого строительства при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменений, производимых без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ. Уменьшение площади Объекта долевого строительства не допускается.

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

11.7. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение в Лефортовский районный суд города Москвы либо в судебный участок мирового судьи №273 в зависимости от суммы иска, независимо от местонахождения сторон. Любая из Сторон вправе направить другой стороне претензию. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

11.8. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.9. Участник долевого строительства в соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона "О персональных данных" от 27.07.2006 N 152-ФЗ дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных (включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение), то есть на совершение действий, предусмотренных п.3 ч. 1 ст. 3 Федерального закона "О персональных данных", в целях исполнения настоящего Договора.

Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Участник долевого строительства предоставляет сроком на 10 (десять) лет. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства, подтверждает, что на момент подписания Договора он ознакомлен со сведениями, содержащимися в Проектной декларации на Объект. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

11.10. Договор составлен в двух экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Идентификационные и технические характеристики Объекта долевого строительства – Приложение № 1 к Договору.

12. Подписи сторон:

Застройщик:

**ООО «Специализированный
застройщик «ЭС АЙ ЭС
ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

Адрес местонахождения: 111024, г.
Москва, муниципальный округ Лефортово
вн.тер.г., ул. Авиамоторная, д. 10, к. 1, этаж
4, помещ. XII/комн. 63

ОГРН 1207700291996

ИНН 7722490780 / КПП 772201001

р/с 40702810300000049571 в Банке ГПБ
(АО) г. Москва,

к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Участник:

Генеральный директор

_____/М.А. Торлин/

м.п.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ ЖК/_____ от ____

Идентификационные и технические характеристики Объекта долевого строительства (нежилого помещения), расположенного по адресу: г. Москва, _____ (строительный адрес).

1. Месторасположение:

Корпус – _____ (____), Этаж ____ (____), Условный порядковый номер Объекта долевого строительства (квартиры) _____ (_____),

2. Техническое состояние Объектов долевого строительства:

2.1. Устройство перегородок.

Перегородки не устанавливаются.

2.2. Холодное и горячее водоснабжение.

Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов, предназначенных для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки, унитазы. Отводы оканчиваются вентилями и заглушками.

Счетчики горячей и холодной воды-предусмотрены.

Сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт-унитазы, мойки, водоразборная арматура и иное) – установка (предоставление) не предусмотрена.

2.2.1. Водоотведение.

Выполняется монтаж водосточного коллектора диаметром 100 мм. вблизи стояков горячего и холодного водоснабжения.

2.3. Отделочные работы.

Последующие работы по доведению помещений до полной готовности не выполняются.

2.4. Дверные блоки. Мебель.

Выполняется установка только входных дверных блоков.

2.5. Оконные блоки.

Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен. Подоконные доски не устанавливаются.

Материал оконных блоков определяется проектом.

Комплектация оконных блоков определяется заводом-изготовителем. Ручки управления механизмом открывания-закрывания оконного блока выдаются эксплуатационной организацией, обслуживающей дом.

2.6. Полы.

Производится выравнивающая стяжка пола.

2.7. Электротехнические работы.

Мощность, выделяемая на помещение, должна быть не менее 15 кВт.

Электрическая проводка выполняется без устройства разводки внутриквартирных электрических сетей.

Розетки (в т.ч. силовые), выключатели, светильники, провода, электрические звонки - установка (предоставление) не предусмотрена.

Устанавливается счетчик учета электричества.

2.8. Отопление.

Выполняется монтаж стояков с отводами и установка радиаторов.

2.9. Вентиляция.

Выполняется обустройство вентиляционной шахты или вентиляционного короба.

3. Архитектурно-конструктивные параметры. Планировка.

3.1 Остекление – выполняется в объеме проекта.

3.2. Предполагаемая планировка объекта долевого строительства определяется проектом (утверждаемой частью) на Объект. Фактическая планировка определяется рабочей документацией на Объект.

3.3 Высота потолков не менее _____ м.

Схема границ объекта долевого строительства.

4.1. Границы объекта долевого строительства, указанные в настоящем Приложении №1 к Договору выделены на общем фоне нижеуказанного поэтажного плана.

Этаж _____

5. Подписи сторон:

Застройщик:
Генеральный директор:

Участник:

_____/Горлин М.А./

_____/_____/

М.П.