

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ДДУ/Л/2-█

г. Люберцы, Московская область

«█» █ 20█ года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-инвестиционная компания «САС» (сокращенное наименование ООО «САС»), место нахождения: 140007, Московская обл., Люберецкий район, г. Люберцы, ул. Урицкого, д. № 17,- ИНН 7706575934, ОГРН 1057746697689, в лице Генерального директора Позднякова Николая Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин РФ XXXX XXXX XXXX, XX.XX.XXXX года рождения, место рождения: XXXXXX, гражданство Российской Федерации, пол XXXXXX, паспорт гражданина Российской Федерации, серия: XXXX № XXXXXX выдан XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX.XX.XXXX года, код подразделения: XXX-XXX, зарегистрирован по адресу: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, - СНИЛС XXX-XXX-XXX XX, контактный телефон: XXXXXXXXXXXXXXXX, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» с другой стороны,

в дальнейшем совместно именуемые «**Стороны**» заключили настоящий Договор участия в долевым строительстве (далее – «**Договор**») о следующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДОГОВОРА

В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-инвестиционная компания «САС», привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и законодательством Российской Федерации для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Право Застройщика** на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых, у гражданина или юридического лица возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) Многоквартирном жилом доме, подтверждают следующие документы и обстоятельства:

- Договор о развитии застроенной территории микрорайона № 1А города Люберцы Московской области №02/13 от 04.04.2012 г. (далее – «**Договор о развитии застроенной территории**»);
- Земельный участок площадью 19 511 кв.м., по адресу: Московская область, г. Люберцы, - кадастровый номер 50:22:0010102:4460, принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Постановления Администрации муниципального образования Люберецкий муниципальный район Московской области: №784-ПА от 08.04.2014г. и Постановлений Администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области: №79-ПА от 30.06.2017г.; №80-ПА от 30.06.2017г.; №81-ПА от 30.06.2017г.; №82-ПА от 30.06.2017г., а также на основании Решения собственника земельного участка от 10.07.2017г. и Решения собственника об объединении земельных участков от 20.07.2017г. (далее – «**Земельный участок**»);
- Разрешение на строительство № RU50-51-10178-2018 года, выдано 24.01.2018 года Министерством строительного комплекса Московской области;
- Иные документы в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

1.3. **Объект** – **Многоквартирный жилой дом с автостоянкой в подвальном этаже (корпус К-2), расположенный по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Шевлякова, возле д. 19**, количество этажей 18 (в том числе подвальный этаж), количество секций – 7 шт., общая площадь – 46 407,90 кв.м. (в том числе площадь Многоквартирного жилого дома – 39 103,70 кв.м. и площадь Автостоянки – 7 304,20 кв.м.), материал наружных стен и каркаса - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов, материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – А (Очень высокий), сейсмостойкость – не требуется.

Термины Объект и Многоквартирный жилой дом в тексте настоящего Договора являются равнозначными.

1.4. **Объект долевого строительства** – **Квартира**, то есть жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства, исполнившему свои обязательства по оплате Договора,

после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав Объекта. Примерный план Квартиры приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт, лестниц, мусоропроводов и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов, используются исключительно для визуализации Квартиры.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Термины Объект долевого строительства и Квартира в тексте настоящего Договора являются равнозначными.

1.5. Объекты социальной инфраструктуры – предусмотренные Договором о развитии застроенной территории дошкольное образовательное учреждение (детский сад) и общеобразовательное учреждение (школа), строительство которых осуществляется на территории микрорайона №1А города Люберцы, и затраты на строительство которых планируются к возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства в соответствии с ч. 1 ст. 18.1. Федеральным законом № 214-ФЗ.

Планируемый размер затрат на строительство детского сада и школы, возмещаемых за счет денежных средств всех участников долевого строительства указывается Застройщиком в Проектной декларации.

1.6. Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, которое направляет Застройщику в соответствии с условиями Договора денежные средства для строительства Объекта долевого строительства, расположенного в вышеуказанном Многоквартирном жилом доме.

1.7. Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства, в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ. Проектная декларация опубликована и размещена Застройщиком в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») по адресу: vluber.ru. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика. Участник подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с Проектной декларацией, документами на строительство и учредительными документами Застройщика.

1.8. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации; Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) (далее – «**Федеральный закон №214-ФЗ**»); Федеральным законом от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; действующим законодательством Российской Федерации.

1.9. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора, свидетельства, лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.10. До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, в том числе сведения о способе обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом, указанный в п. 1.3 Договора, расположенный на Земельном участке, указанном в п. 1.2 Договора, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Объект долевого строительства (Квартиру) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства.

2.2. Объектом долевого строительства – является Квартира:

Назначение: Жилое,

Номер: XXX,

Секция: X,

Этаж: XX,

Количество комнат: X,

Общая площадь XXX кв. м., в том числе:

жилая комната XXX кв. м.;

жилая комната XXX кв. м.;

жилая комната XXX кв. м.;

кухня XXX кв. м.;

гардероб XXX кв.м.;

холл XXX кв.м.;

санузел XXX кв. м.;

ванная XXX кв. м.;

лоджия / балкон XXX кв. м.

Площадь лоджий указана с учетом понижающего коэффициента «0,5»; площадь балконов указана с учетом понижающего коэффициента «0,3», определенных в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 г. № 854/пр.

Характеристики Объекта долевого строительства, указанные в настоящем Договоре, являются ориентировочными, окончательное определение характеристик и площади Объекта долевого строительства производится после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и проведения обмеров и/или кадастровых работ.

Отделка и оборудование Квартиры определяются в Приложении №2 к Договору.

2.3. Расположение по отношению друг к другу частей Квартиры и расположение Квартиры в составе Объекта указаны в Приложении № 1 к Договору.

2.4. Планируемый срок ввода Объекта в эксплуатацию – **1 квартал 2021 года.**

2.5. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи при условии оплаты Участником долевого строительства всей цены настоящего Договора – до «30» сентября 2021 года.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора составляет сумму в размере **XXXXXX (XXXXXX) рублей XX копеек, НДС не облагается.**

3.2. Цена настоящего Договора может быть изменена в случае корректировки площади Квартиры (без учета площади лоджий и балконов) по результатам обмеров, в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.3. Уплата цены настоящего Договора Участником долевого строительства производится путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента государственной регистрации Договора. Уплата цены Договора может быть произведена любым иным способом, не запрещенным законодательством и согласованным Сторонами.

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

В соответствии со ст. 18 и 18.1 Федерального закона №214-ФЗ Застройщик вправе использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору, на цели, связанные с возмещением затрат в связи с заключением Договора о развитии застроенной территории и исполнением по нему обязательств, в том числе строительством Объектов социальной инфраструктуры, в размере, установленном в ст. 18 Федерального закона №214-ФЗ.

В соответствии со ст. 18 и 18.1 Федерального закона №214-ФЗ Застройщик вправе использовать денежные средства на уплату процентов по целевым кредитам на строительство Объекта в случае получения Застройщиком такого целевого кредита, в размере, установленном в ст. 18 Федерального закона №214-ФЗ.

3.5. В случае увеличения общей площади Квартиры (без учета площади лоджий и балконов) более чем на 1 кв.м. по данным обмеров БТИ и/или кадастровых работ по сравнению с данными, указанными в настоящем Договоре, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику разницу, из расчета **XXXX (XXXXXX) рублей XX копеек** за 1 кв. м. При этом разница площади вычисляется путем вычитания исходной площади из фактической площади. Изменение общей

площади общего имущества Многоквартирного жилого дома для расчетов не принимается. Доплата денежных средств в таком случае происходит в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после получения уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче. В случае, не исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора, Участник долевого строительства считается не исполнившим своих обязательств по оплате и не в праве требовать передачи ему Объекта долевого строительства.

3.6. В случае уменьшения общей площади Квартиры (без учета площади лоджий и балконов) более чем на 1 кв.м. по данным обмеров и/или кадастровых работ по сравнению с данными, указанными в настоящем Договоре, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную по цене, указанной в п. 3.5. настоящего Договора. При этом разница площади вычисляется путем вычитания фактической площади из исходной площади. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного жилого дома для расчетов не принимается. Возврат денежных средств осуществляется в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после отправления уведомления о готовности Объекта долевого строительства.

3.7. Денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства и неизрасходованные непосредственно на цели строительства / возмещения затрат на строительство Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе Объекта), а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату Участнику долевого строительства не подлежат, на что Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие.

3.8. При недостатке уплаченных Участником долевого строительства по настоящему Договору денежных средств на строительство Объекта долевого строительства, расходы по строительству Объекта долевого строительства, не вошедшие в фактическую его стоимость, относятся на Застройщика.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Передача Объекта долевого строительства, предусмотренная п. 2.5. настоящего Договора, производится путем подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного по форме Застройщика.

4.2. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства, не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в Разделе 13 настоящего Договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта, в соответствии с настоящим Договором и готовности Квартиры к передаче обязан принять Квартиру в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения и подписать соответствующий акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по истечении срока, установленного настоящим пунктом или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. В случае получения Застройщиком сведений о получении Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Застройщик вправе составить односторонний акт на следующий день по истечении установленного настоящим пунктом срока на принятие Объекта долевого строительства. В случае возврата оператором почтовой связи письма с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения и/или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик вправе составить односторонний акт по истечении 10 (Десяти) дней с даты наступления одного из указанных событий. Гражданско-правовые последствия, связанные с передачей Объекта долевого строительства, наступают с момента составления одностороннего акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.4. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства на досрочную передачу Объекта долевого строительства.

4.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства и/или до составления Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства, несет Застройщик.

4.6. Обязанность по уплате коммунальных платежей возникает у Участника долевого строительства со дня подписания акта приема-передачи Квартиры или со дня составления Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.7. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе с даты составления одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства несет бремя по содержанию Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Квартиры и общего имущества Объекта), а также риск случайной гибели и случайного повреждения Квартиры и находящегося в ней имущества и общего имущества многоквартирного жилого дома.

4.8. В случае если передача Квартиры не может быть осуществлена в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик, не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры производится при условии получения согласия Участника долевого строительства, путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по настоящему Договору и обеспечить возведение Многоквартирного жилого дома в установленные настоящим Договором сроки.

5.1.2. Предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора.

5.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, для возведения (создания) Многоквартирного жилого дома в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства.

5.1.5. Передать по акту приема-передачи Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором.

5.1.6. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания): разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, в состав которого входит Объект долевого строительства, и акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

5.1.7. Давать письменный ответ на запрос Участника долевого строительства, в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного запроса.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию Объекта долевого строительства.

5.2.2. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора при наличии оснований и в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренными Федеральным законом № 214-ФЗ, Договор считается расторгнутым со дня получения Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почтовому адресу Участника долевого строительства по почте, заказным письмом с описью вложения.

При одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства внесенные им в уплату цены настоящего Договора денежные средства, в сроки и порядке, установленные Федеральным законом № 214-ФЗ, на текущий счет Участника долевого строительства.

5.2.3. Привлекать для строительства Объекта других лиц.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, осуществить платежи по настоящему Договору.

5.3.2. Принять Квартиру от Застройщика по Акту приема-передачи в порядке и сроки, определенные настоящим Договором. При этом Участник долевого строительства согласен с правом Застройщика проводить фото- и видео- фиксацию процесса осмотра Квартиры и передачи ее Участнику долевого строительства.

5.3.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Многоквартирного жилого дома и иных Объектов долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику.

5.3.4. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией Договора, государственной регистрацией права собственности, в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

5.3.5. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию, Объект эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой при вводе Объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства обязуется заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Объекта, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Объекта. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Объекта и квартиры начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

5.3.6. До государственной регистрации права собственности на Квартиру не производить в ней какие-либо работы по переустройству/перепланировке помещений.

5.3.7. Незамедлительно письменно уведомлять Застройщика об изменении своих персональных и контактных данных, указанных в настоящем Договоре.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. В случаях, предусмотренных законодательством, требовать расторжения настоящего Договора.

5.4.2. Получать от Застройщика информацию о ходе выполнения работ по строительству Многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

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

6.2. За несвоевременную оплату цены настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение иных условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

6.4. Просрочка внесения (одного из) платежей, установленных п. 3.5 Договора, в течение более чем двух месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном федеральным законом.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Стороны определили, что разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

7.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства или с даты подписания Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, а также гарантийный срок на иное общее имущество Объекта составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства: двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка, будет равняться гарантийному сроку, установленному производителем. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

7.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что данные недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства либо привлеченными им третьими лицами.

7.4. Стороны пришли к соглашению о том, что претензия по качеству Объекта долевого строительства подписывается Участником долевого строительства лично, или его уполномоченным представителем (по доверенности или по закону), предъявляется Застройщику в письменном виде, должна содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму закона, по отношению к которым выявлено несоответствие; должна содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков, не менее 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты получения Застройщиком претензии. При несоблюдении указанных выше условий требование считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору иному лицу (полностью или в части), допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика при условии полной оплаты цены Договора, включая обязательства, указанные в п. 3.5. Договора.

8.2. Участник долевого строительства и/или новый участник долевого строительства обязуются уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требований по настоящему Договору не позднее 5 (Пяти) дней с момента государственной регистрации соответствующего договора, с приложением копии зарегистрированного договора уступки.

8.3. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения п.10.1. Договора распространяются на нового участника долевого строительства.

8.4. Расходы по государственной регистрации Договора на нового Участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

9.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3-х (трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считается находящимися в залоге Земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, указанный в п. 1.2. настоящего Договора.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на:- последующее (до и/или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание Земельного участка, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях; - уточнение границ, изменение площади, изменение (уточнение) описания местоположения границ Земельного участка, снятие с кадастрового учета Земельного участка и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков, изменение вида разрешенного использования вновь образованных земельных участков, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки; - строительство в границах Земельного участка, обременяемого настоящим Договором, иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, автостоянок, распределительных подстанций, линейных объектов и т.д.); - сдачу в аренду, передачу или иное возмездное и безвозмездное отчуждение вновь образованных земельных участков, за исключением земельного участка, на котором возводится (расположен) Объект; - прекращения права залога вновь образованных земельных участков, за исключением залога земельного участка, на котором возводится (расположен) Объект; - передачу в залог (в том числе последующий) Земельного участка, в том числе вновь образованного, на котором осуществляется строительство (расположен) Объект, в том числе в обеспечение обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на Земельном участке, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями.

Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из Земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора, залог в обеспечение обязательств Застройщика в соответствии со ст.13-15 Федерального закона №214-ФЗ распространяется и сохраняется только в отношении вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора.

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

10.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект незавершенного строительства такой Объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой Объект долевого строительства

10.3. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на переданный Объект долевого строительства.

10.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства обеспечивается путем внесения денежных средств в компенсационный фонд долевого строительства «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет все действия и несет в полном объеме все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, а также несет все расходы, связанные с получением кадастрового паспорта и регистрацией права собственности на Квартиру.

11.2. Все споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основании действующего законодательства РФ, с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения письменных претензий – в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения претензии.

11.3. В целях обеспечения сохранности отдельного оборудования Застройщик по своему усмотрению может устанавливать данное оборудование своими силами или силами эксплуатирующей организации непосредственно после подписания акта приема-передачи без взимания дополнительной оплаты за установку с Участника долевого строительства.

11.4. Участник долевого строительства самостоятельно оплачивает дополнительные услуги, необходимые для оформления нормативных документов после сдачи жилья в эксплуатацию, и прочие затраты, не предусмотренные проектом и настоящим Договором.

11.5. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

11.6. Участник долевого строительства обязан присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия.

11.7. Настоящий Договор действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по Договору либо до его расторжения (прекращения).

11.8. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах: один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав; один для Участника долевого строительства и два для Застройщика.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

12.2. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемыми частями настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

12.3. Все уведомления, извещения, переписка являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением. Вся переписка направляется Сторонами по адресам, указанным в Разделе 13 настоящего Договора.

12.4. Об изменениях адресов, реквизитов документов, банковских реквизитов, изменении места жительства Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в течении 5 (пяти) дней с момента такого изменения, в порядке, установленном п. 12.3. Договора. В случае нарушения данного пункта Договора, корреспонденция, направленная Участнику долевого строительства по адресу, указанному в Договоре, считается доставленной адресату.

12.5. Об изменениях адреса Застройщика, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем публикации Проектной декларации с соответствующими изменениями.

12.6. Участник долевого строительства, как субъект персональных данных, в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие Застройщику, как оператору персональных данных, на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку его персональных данных: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов.

Застройщик вправе совершать с персональными данными Участника долевого строительства следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не

запрещенные законодательством Российской Федерации, а также передачу органу регистрации прав, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления.

Срок, в течение которого действует согласие, - со дня заключения договора и в течение пяти лет по окончании срока действия договора. Участник долевого строительства уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком Управляющей компании, которая в соответствии ЖК РФ будет осуществлять управление многоквартирным домом.

При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации, как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, стимулирующих мероприятиях, новых услугах и предложениях путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника долевого строительства.

12.7. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны, являются приемлемыми, исполнимыми и соответствуют его интересам.

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 отсутствует причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью. На момент заключения Договора содержит следующие приложения:

- Приложение № 1 «Расположение Квартиры в составе Многоквартирного жилого дома и Расположение по отношению друг к другу частей Квартиры»;
- Приложение № 2 «Отделка и оборудование Квартиры».

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-инвестиционная компания «САС»
Местонахождение: 140007, Московская обл., Люберецкий район, г. Люберцы, ул. Урицкого, д. № 17,
ИНН 7706575934,
КПП 502701001
ОГРН 1057746697689,
р/с 40702810340000039411
в ПАО Сбербанк
БИК 044525225
к/с 30101810400000000225
E-mail: info@sas-invest.ru
Контактный телефон: 8 (495) 980-80-60

Участник долевого строительства:

XXXX XXXX XXXX,
Адрес регистрации: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
Дата рождения: XX.XX.XXXX г.
Место рождения: XXXXX,
Гражданство: XXXXXXXXXXXX,
Пол: XXXX,
Паспорт гражданина Российской Федерации: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX.XX.XXX года,
Код подразделения: XXX-XXX,
СНИЛС XXX-XXX-XXX XX,
Контактный телефон: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Банковские реквизиты

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____ /Н.А. Поздняков/
М.П.

_____ //

ПРОЕКТ

Расположение Квартиры в составе Многоквартирного жилого дома и расположение по отношению друг к другу частей Квартиры



Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____/Н.А. Поздняков/
М.П.

_____/ [redacted] /

Отделка и оборудование Квартиры

Стороны пришли к соглашению, что Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в степени строительной готовности, определяемой проектной и рабочей документацией на строительство Объекта долевого строительства, при этом:

- выполняется устройство межкомнатных перегородок в соответствии с проектом;
- устанавливается входной дверной блок, укомплектованный скобяными изделиями;
- межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах и ванных комнатах не устанавливаются и не поставляются;
- внутренняя отделка стен, потолков и стяжка под устройство чистых полов не выполняются;
- устройство перегородок санузлов и коммуникационных шахт выполняется на всю высоту;
- устанавливаются оконные блоки по контуру наружных стен;
- балконы и лоджии выполняются с витражами из алюминиевых профилей и одинарным остеклением;
- сантехническое оборудование не устанавливается и не поставляется;
- счетчик электроэнергии устанавливается в этажном щите, ввод электроэнергии в квартиру выполняется с установкой щита малой механизации навесного исполнения, без разводки по квартире;
- электрическая плита не устанавливается и не поставляется;
- общее заземление выводится на этажные электрощиты;
- выполняются стояки канализации с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без трубных разводов для подключения сантехнических приборов;
- выполняется разводка холодного и горячего водоснабжения от коллекторного поэтажного шкафа до помещения санузла с установкой заглушки, без трубных разводов для подключения сантехнических приборов;
- счетчики учета водопотребления холодного и горячего водоснабжения устанавливаются в коллекторном поэтажном шкафу, расположенном в межквартирном коридоре;
- выполняются системы отопления в полном объеме с радиаторами конвекторного типа, за исключением полотенцесушителей;
- полотенцесушители – электрические не устанавливаются и не поставляются;
- поквартирный узел учета тепловой энергии устанавливается в коллекторном шкафу, расположенном в межквартирном коридоре.

Иные отделка и оборудование Договором не предусмотрены.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет выполняет все необходимые работы, с целью дальнейшего использования Объекта долевого строительства по назначению, в том числе: работы по заземлению ванн; работы по устройству трубных разводов для подключения сантехнических приборов; электромонтажные работы в полном объеме с установкой оконечных устройств и подключением по постоянной схеме.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____/Н.А. Поздняков/
М.П.

_____/ /