ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Москва **«___» _____ г.**

АО «ИНТЕКО» (правопреемник АО «Садовые Кварталы» (ОГРН 5087746029840) в результате реорганизации последнего путем присоединения к АО «ИНТЕКО» с 14.12.2018 г.) (далее «**Застройщик**») в лице ООО «Магистрат», действующего на основании Агентского договора № 294/Х-1117/1005/АД от 14.11.2017 г., в лице _____, действующей на основании _____, с одной стороны, и

_____, _____ года рождения, пол _____, место рождения: _____, Паспорт гражданина Российской Федерации _____, выдан _____ _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____ (далее «Участник»), с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН

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

1.1.1. Комплекс - многофункциональный жилой комплекс в городском квартале 473 района Хамовники города Москвы 3-я очередь строительства, участок №5 квартал №5 (корпуса жилой застройки №№5.1, 5.2), общей площадью 28 423,06 кв. м., создаваемый по строительному адресу: г. Москва, ЦАО, район Хамовники, Усачева улица, вл. 11. После завершения строительства Комплекса ему будет присвоен постоянный адрес.

1.1.2. Объект – жилое помещение (квартира), являющийся(-еся,-аяся) объектом долевого строительства, характеристики которого(-ой) указаны в п. 2.1 Договора, подлежащий(-ее,-ая) передаче участнику долевого строительства, указанному в п. 1.1.3. Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса, и входящее(-ая,-ий,-ее) в состав Комплекса, создаваемого также с привлечением денежных средств участника долевого строительства, указанного в п. 1.1.3. Договора, при условии выполнения участником долевого строительства всех принятых на себя по Договору обязательств. План расположения Объекта в строящемся Комплексе приведен в Приложении №1 к Договору и является его неотъемлемой частью.

1.1.3. **Участник** - участник долевого строительства, передающий по Договору денежные средства Застройщику, который принимает на себя обязательства, в том числе, по созданию Комплекса, после исполнения которых, у Участника возникнет право собственности на Объект и право общей долевой собственности на общее имущество в Комплексе.

1.1.4. Застройщик – **Акционерное общество «ИНТЕКО» (правопреемник АО «Садовые Кварталы» (ОГРН 5087746029840) в результате реорганизации последнего путем присоединения к АО «ИНТЕКО» с 14.12.2018 г.)**, имеющее на праве(-ах), указанном(-ых) в п. 1.1.4.3. Договора, земельный(-е) участок(-ки), привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом(-их) земельном(-их) участке(-ах) Комплекса, на основании полученного разрешения на строительство, и имеющее на момент заключения Договора:

1.1.4.1. полученное в установленном порядке Разрешение №77-210000-014224-2017 от «23» марта 2017 г. на строительство Комплекса;

1.1.4.2. опубликованную Застройщиком в сети «Интернет» на сайте http://наш.дом.рф/ проектную декларацию;

1.1.4.3. земельные участки:

- на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 77:01:0005010:3096, площадью 11 743 кв.м., адрес (местоположение): г. Москва, ул. Усачева (запись о государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости от 16.01.2019г. №77:01:0005010:3096-77/011/2019-588);

- на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 77:01:0005010:3091, площадью 23 836 кв.м., адрес (местоположение): г. Москва, ул. Усачева (запись о государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости от 16.01.2019г. №77:01:0005010:3091-77/011/2019-506);

-на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 77:01:0005010:3090, площадью 5 593 кв.м., адрес (местоположение): г. Москва, ул. Усачева (запись о государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости от 16.01.2019г. №77:01:0005010:3090-77/011/2019-53);

- на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 77:01:0005010:1011, площадью 10 382 кв.м., адрес (местоположение): г. Москва, ул. Усачева, вл.11, стр. 14, на основании Договора аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке №М-01- 037689 от 10.07.2012 г., зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 09.08.2012 г. (запись о государственной регистрации аренды в

Едином государственном реестре недвижимости от 09.08.2012 г. № 77-77-14/023/2012-720) (далее совместно – «земельный участок»).

Указанные земельные участки находятся в залоге у ПАО Банк «ФК Открытие» на основании Договоров об ипотеке (залоге земельного участка/прав аренды земельного участка) №420-18/И11 от 25.12.2020 г. и №420-18/И14 от 25.12.2020 г., заключенных между ПАО Банк «ФК Открытие» и Застройщиком (записи о государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости от 08.06.2021 г. №77:01:0005010:3096-77/055/2021-557; от 08.06.2021 г. №77:01:0005010:3091-77/055/2021-489; от 08.06.2021 г. №77:01:0005010:3090-77/055/2021-65; от 08.06.2021 г. №77:01:0005010:1011-77/055/2021-96).

При этом право залога распространяется на строящийся на данном земельном участке Комплекс. Согласие ПАО Банк «ФК Открытие» на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в порядке, установленном п.8 ст.13 и ч. 2 ст. 15 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Застройщиком получено.

1.1.4.4. Характеристики земельного(-ых) участка(-ов), указанного(-ых) в п. 1.1.4.3. Договора, могут быть изменены (либо из него(них) могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Комплекса. Настоящим Участник дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельного(-ых) участка(-ов), указанного(ых) в п. 1.1.4.3. Договора, при его(их) разделе, объединении или перераспределении, а также на использование земельного(-ых) участка(-ов), указанного(-ых) в п. 1.1.4.3. Договора, и земельных участков, образованных при его(их) разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых, культурно-бытовых и иных зданий, строений сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

1.1.5. Правовым основанием заключения Договора является Федеральный закон №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.1.6. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством Объект в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

1.1.7. Агент — Общество с ограниченной ответственностью «Магистрат», действующее на основании п. 1 ст. 1005 ГК РФ, Агентского договора №294/Х-1117/1005/АД от 14.11.2017г. и _____, совершающее за вознаграждение по поручению от имени и за счет Застройщика - принципала юридические и иные действия, в т.ч. действия по привлечению от имени Застройщика денежных средств участников долевого строительства.

По сделке, совершенной Агентом с третьим лицом от имени и за счет Застройщика, права и обязанности возникают непосредственно у Застройщика.

1.1.8. Холодные/летние помещения – расположенные в составе Объекта балконы и/или лоджии и/или веранды и/или террасы.

1.1.9. Участник подтверждает, что при подписании Договора Агент ознакомил Участника с:

1.1.9.1. текстом Агентского договора №294/Х-1117/1005/АД от 14.11.2017г., заключенного между Застройщиком и Агентом.

1.1.9.2. порядком расчетов по Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Комплекс и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса передать Объект Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

Объект имеет следующие проектные характеристики:

столбец 1	столбец 2	столбец 3	столбец 4	столбец 5
Квартал	Корпус	Блок	Секция	Крыло

столбец 6	столбец 7	столбец 8	столбец 9
Условный номер Объекта	Номера помещений, входящих в площадь Объекта (без учета холодных/летних помещений)	Этаж/уровень	Номер на площадке

столбец 10	столбец 11	столбец 12	столбец 13
Кол-во комнат	Проектная площадь Объекта (без учета холодных/летних помещений), кв.м.	Проектная площадь летних помещений, входящих в состав Объекта, с учетом понижающих коэффициентов, кв.м.	Проектная общая приведенная площадь Объекта (сумма столбцов 11 и 12), кв.м.

Проектная общая приведенная площадь Объекта, указанная в столбце 13 приведенной в настоящем пункте таблицы (далее – «Таблица»), является ориентировочной. Окончательная общая приведенная площадь Объекта, включая площади холодных/летних помещений с учетом понижающих коэффициентов (согласно действующим СНиП), будет определена Сторонами после ввода Комплекса в эксплуатацию по результатам обмеров Объекта кадастровым инженером при выполнении кадастровой деятельности (далее – Фактическая площадь Объекта). Фактическая площадь Объекта указывается Сторонами в акте приема-передачи Объекта. Номер Объекта, указанный в столбце 6, является условным и может быть изменен по результатам кадастровой деятельности.

Объект будет передан Участнику без специальных и отделочных работ, в т.ч. без возведения перегородок внутри Объекта, меблировки, а также разводки инженерных коммуникаций (за исключением отопления). Контуры внутренних стен Объекта, включая стены санузлов, размечаются трассировкой.

2.2. Участник осуществляет целевое финансирование строительства Объекта исключительно для использования в последующем для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта), определенная на момент подписания Договора, составляет _____ **(_____) рублей _____ копеек,** из расчета _____ **(_____) рублей _____ копеек** за один квадратный метр Проектной общей **приведенной** площади Объекта, указанной в столбце 13 Таблицы.

Цена Договора на _____ (девяносто пять)% состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и общего имущества в Комплексе, НДС не облагается, и на _____ (пять)%, из суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика, НДС не облагается.

Денежные средства Участника, уплаченные на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и общего имущества в Объекте и не израсходованные непосредственно на цели строительства Объекта и общего имущества в Комплексе, а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату Участнику не подлежат и удерживаются Застройщиком в свою пользу в качестве дополнительного вознаграждения за оказанные услуги по реализации Договора в момент окончания исполнения Застройщиком всех обязательств по Договору.

3.2. Цена Договора может быть изменена Сторонами без подписания Дополнительного соглашения, в случаях, предусмотренных пп. 3.4.1. и 3.4.2. Договора.

Все денежные суммы в Договоре определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

3.3. Оплата цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, осуществляется в соответствии со следующим графиком платежей:

	Денежная сумма, подлежащая уплате (рублей)	Срок оплаты денежной суммы (включительно)	Источник денежных средств
1		5 р/д с даты регистрации договора	Собственные средства
ИТОГО:			

В расчетном документе Участник указывает назначение платежа:

«Оплата по договору №22/___/____-2 от «___» _____ г. (Квартира №___). НДС не облагается.».

Для оплаты Цены Договора в размере, указанном в п.3.1. Договора, Участник обязуется открыть в пользу Застройщика покрытый безотзывный аккредитив в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента подписания Договора на следующих условиях:

– плательщиком по аккредитиву является Участник;
– банком-эмитентом выступает _____;
– исполняющим банком выступает _____;
– банком, обслуживающим получателя средств, выступает БАНК ФК ОТКРЫТИЕ ПАО;
– получателем средств по аккредитиву является Застройщик.
– срок действия аккредитива – 60 (шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива, с возможностью пролонгации срока действия;
– расходы по открытию аккредитива несет Участник по тарифам _____, действующим на день открытия аккредитива;
– расходы по исполнению аккредитива несет Участник по тарифам _____, действующим на день открытия аккредитива;
– дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена;
– закрытие аккредитива осуществляется по истечении срока действия аккредитива (при отсутствии заявления о его пролонгации).

Если не эл регистрация

Для исполнения аккредитива Застройщик или Агент Застройщика предоставляет в _____ электронную копию Договора, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с отметкой о его государственной регистрации, на электронный адрес_____. Застройщик должен представить в _____ электронную копию Договора до истечения срока действия аккредитива.

Требуемые документы для оплаты по аккредитиву могут быть представлены Застройщиком или Агентом Застройщика по электронной почте с домена: @magistrat.ru (в заархивированном виде с паролем).

Извещение об открытии аккредитива будет направлено Застройщику на электронную почту akreditiv@magistrat.ru (в заархивированном виде с паролем).

Срок исполнения аккредитива составляет 3 (Три) рабочих дня с момента предоставления получателем средств в _____ электронной копии Договора, в формате, указанном в настоящем пункте.

С электронной регистрацией

Для исполнения аккредитива Застройщик или Агент Застройщика предоставляет, до истечения срока действия аккредитива, в_____ электронный образ настоящего Договора, зарегистрированного в органе, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и электронный документ, содержащий регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, на электронный адрес _____ и/или электронный образ Договора, прошедший электронную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, доступ к которому осуществляется путем получения _____ ссылки для обращения к сервису, расположенному на интернет-сайте: www.rosreestr.ru, позволяющему визуализировать образ Договора в электронном виде и/или иным, не запрещенным законом способом.

Все последующие платежи в счет Цены Договора производятся Участником безналичным перечислением денежных средств путем платежных поручений со счетов кредитных учреждений на расчётный счет Застройщика, указанный в Договоре.

3.4. При заключении Договора Стороны принимают во внимание допускаемую возможность некоторого расхождения в размерах Проектной общей приведенной площади Объекта, указанной в Таблице, определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята Сторонами за основу для расчетов по Договору, и Фактической площади Объекта по результатам кадастровой деятельности, включающей в себя площади помещений Объекта, с учетом встроенных шкафов, холодных кладовых и других помещений в Объекте, включая иные холодные/летние помещения (лоджии, балконы, веранды, террасы), фактическая площадь которых рассчитывается согласно п.2.1. Договора.

В случае, если Фактическая площадь Объекта станет отличной от Проектной общей приведенной площади более чем на 1 (один)%, Цена Договора определяется (уточняется) Сторонами расчетным путем в соответствии с пунктами 3.4.1, 3.4.2 и 3.4.3. Договора без необходимости дополнительного согласования Сторонами и составления дополнительного соглашения к Договору (поскольку изменением условий Договора не является).

В случае, если согласно результатам кадастровой деятельности кадастрового инженера, разница между Фактической площадью Объекта и Проектной общей приведенной площадью Объекта не превысит 1% (один процент), Цена Договора не подлежит уточнению, и Стороны не производят дополнительных взаиморасчетов по Цене Объекта, поскольку согласились, что такая разница пренебрежимо мала.

В случае, если, согласно результатам кадастровой деятельности кадастрового инженера, фактическая общая площадь Объекта, без учета холодных/летних помещений, изменится относительно Проектной

площади Объекта (столбец 11 Таблицы) более чем на 5% (пять процентов), а Договор не расторгнут по этому основанию в судебном порядке по требованию Участника, то Цена Договора признается измененной в связи с изменением общей площади Объекта и определяется в порядке предусмотренном в п. 3.4.1., 3.4.2. Договора.

3.4.1. Если в результате окончательного определения площади Объекта Фактическая площадь Объекта окажется больше Проектной общей приведенной площади Объекта, указанной в Таблице более чем на 1 (один)%, то Цена Договора увеличивается на стоимость квадратных метров, составляющих разность между Фактической площадью Объекта и Проектной общей приведенной площадью Объекта (далее – Излишки площади).

Участник обязан оплатить Излишки площади, по цене, равной произведению стоимости одного квадратного метра Проектной общей приведенной площади, указанной в п.3.1 Договора, на величину Излишков площади.

Оплата производится Участником в течение десяти рабочих дней с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления, содержащего сведения о Фактической площади Объекта, и счета на оплату, безналичным перечислением денежных средств путем платежных поручений со счетов кредитных учреждений на расчётный счет Застройщика. Указанные уведомление и счет на оплату направляются Застройщиком заказным письмом по адресу для корреспонденции Участника, указанному в Договоре, либо вручаются Участнику лично под расписку. Уведомление и счет, направленные заказным письмом, считаются полученными Участником через 10 (десять) календарных дней с даты отправки. Дата отправки определяется по почтовой квитанции о принятии почтового отправления.

В случае просрочки Участника в оплате Излишков площади, Застройщик вправе потребовать от Участника оплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Участник обязан оплатить пени за просрочку платежа в случае предъявления Застройщиком такого требования путем выставления счета на оплату пени. Счет на оплату пени за просрочку платежа направляется Застройщиком заказным письмом по адресу для корреспонденции Участника, указанному в Договоре, либо вручается Участнику лично под расписку. Счет, направленный заказным письмом, считается полученным Участником через 10 (десять) календарных дней с даты отправки. Дата отправки определяется по почтовой квитанции о принятии почтового отправления. Оплата Участником пени по счету за просрочку платежа должна быть произведена не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения счета.

3.4.2. Если в результате окончательного определения площади Объекта Фактическая площадь Объекта окажется меньше Проектной общей приведенной площади Объекта, указанной в Таблице более чем на 1 (один)%, то Цена Договора уменьшается на стоимость квадратных метров, составляющих разность между Проектной общей приведенной и Фактической площадью Объекта.

Застройщик обязан вернуть Участнику в безналичной форме часть ранее уплаченных им денежных средств, в размере суммы, определенной путем перемножения стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 3.1. Договора, и разницы между Проектной общей приведенной и Фактической площадью Объекта, на основании письменного заявления Участника, путем перечисления денежных средств на счет, указанный Участником в таком заявлении, в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты подачи заявления.

3.4.3. Если Цена Договора увеличивается или уменьшается (в порядке и на условиях, предусмотренных пунктами 3.4.1. и 3.4.2. Договора), то и составляющая Цену Договора сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и общего имущества в Комплексе соразмерно увеличивается или уменьшается. При этом стоимость услуг Застройщика, указанная в п. 3.1. Договора, изменению не подлежит.

3.5. Оплата цены Договора производится безналичным перечислением денежных средств путем платежных поручений со счетов кредитных учреждений на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 11 Договора.

Датой исполнения обязательства Участника по оплате цены Договора, считается дата зачисления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 11 Договора.

Застройщик не несет ответственности в случае непоступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, обусловленный ненадлежащим исполнением обязательств третьими лицами, осуществляющими расчеты.

Прекращение обязательства Участника по оплате цены Договора путем зачета встречного однородного требования не допускается, за исключением случаев заключения сторонами соответствующего письменного соглашения.

3.6. Указанная в пункте 3.1. Договора стоимость одного квадратного метра Проектной общей приведенной площади Объекта является окончательной, изменению не подлежит и действует только для Договора.

3.7. Стороны пришли к соглашению о не составлении счета-фактуры Застройщиком при передаче имущества Участнику, как по операции, не подлежащей обложению налогом на добавленную стоимость (подп. 1. п. 3 статьи 169 Налогового кодекса Российской Федерации.).

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. В предусмотренный проектной декларацией срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Комплекс.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса передать Участнику Объект по Акту приема – передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 6 Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по Договору обязательств.

Обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику возникает только после поступления цены Договора на расчетный счет Застройщика в полном объёме, включая оплату Участником Излишков площади в соответствии с условиями п. 3.4.1 Договора (при их наличии).

Стороны признают, что исполнение Застройщиком обязательства по передаче Участнику Объекта является встречным по отношению к исполнению Участником обязательства по уплате цены Договора в полном объеме, включая оплату Участником Излишков площади в соответствии с условиями п. 3.4.1 Договора (при их наличии). Если исполнение указанного обязательства Участником произведено не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта, что не является просрочкой передачи Объекта.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником по Договору, в части суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта, только для строительства (создания) Комплекса в целях, предусмотренных статьей 18 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.4. Организовать государственную регистрацию Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (при условии исполнения Участником п. 5.1.4. Договора).

4.1.5. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручить Участнику лично под расписку сообщение о завершении строительства (создания) Комплекса и о готовности Объекта к передаче не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления, установленного в п. 6.1.(6.1.1.) Договора срока начала передачи Объекта, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.5.1. Вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-ого числа месяца, следующего за отчетным.

4.1.5.2. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных пунктом 6 части 1 статьи 20 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, ежеквартально.

4.1.6. Застройщик гарантирует, что:

4.1.6.1. на момент подписания Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные Договору;

4.1.6.2. в период действия Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные Договору.

4.1.7. При получении от Участника обоснованного требования, указанного в п. 5.2.1. Договора, предпринять все меры, необходимые для устранения в разумный срок фактически существующих недостатков Объекта.

4.1.8. Выбрать кадастрового инженера, который будет производить обмеры Объекта и Комплекса. Участник не вправе предъявлять претензии Застройщику, связанные с выбранным Застройщиком кадастровым инженером и результатами кадастровой деятельности.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. По истечении одного дня после истечения срока, предусмотренного п. 6.3. Договора (срок предполагаемой передачи Объекта Участнику) - составить односторонний документ о передаче Объекта в случае одновременного наступления следующих событий:

4.2.1.1. при уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 6.3. Договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ).

Под уклонением Участника от принятия Объекта понимается неподписание по любым причинам Акта приема – передачи Объекта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в предусмотренный Договором срок.

4.2.1.2. при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Комплекса и о готовности Объекта к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу). Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Участнику, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или Участник не ознакомился с ним.

4.2.2. При составлении указанного в пункте 4.2.1. Договора одностороннего документа о передаче Объекта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня указанного документа.

4.2.3. Вносить изменения в проектную документацию по строительству (созданию) Комплекса в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в том числе в части архитектурных и объемно-планировочных решений, конструктивных и инженерных решений, а также применяемых строительных материалов и (или) оборудования, указанных в проектной документации по строительству (созданию) Комплекса, при условии, что характеристики Объекта будут отвечать требованиям откорректированной проектной документации и действующим нормативам и что производство работ, связанных с данными изменениями возможно до ввода Комплекса в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи Объекта Сторонами Договора, а общая площадь Объекта (не включающая в себя площади балконов, лоджий, веранд и террас) не должна измениться более чем на 5% по сравнению с указанной в столбце 11 Таблицы Проектной площадью Объекта.

Характеристики Объекта будут уточнены после окончания строительства (создания) Комплекса, в составе которого он находится, по результатам обмеров, проведенных кадастровым инженером, получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Указанное расхождение не признается Сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или к появлению недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта.

Изменение Фактической площади Объекта, вызванное изменением проектной документации, влечет увеличение или уменьшение цены Договора на условиях п. 3.4.1, п. 3.4.2 Договора.

Изменения проектной документации, повлекшие изменение Проектной общей приведенной площади Объекта по сравнению с указанной в Таблице, не признаются Сторонами существенным изменением размера Объекта, если они составляют не более 10,00 (десять)% Проектной общей приведенной площади Объекта, указанной в Таблице.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА

5.1. Участник обязан:

5.1.1. Оплатить цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

5.1.2. Принять Объект по Акту приема – передачи, подписываемому по форме Застройщика в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных ст. 6 Договора, в том числе в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления, предусмотренного п. 4.1.5. Договора, совершить действия, предусмотренные п. 6.3. Договора.

5.1.3. В течение одного рабочего дня с даты исполнения обязательства по оплате цены Договора (части цены Договора) предоставить Агенту платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств.

5.1.4. В течение пяти рабочих дней с даты подписания Договора предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) Договора, в том числе осуществить все необходимые действия по открытию аккредитива или номинального счета, оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, предоставить Застройщику и/или Агенту платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем пункте пошлины, подписать со своей стороны заявление о государственной регистрации Договора, предоставить Застройщику и/или Агенту документы, необходимые для осуществления государственной регистрации Договора, в том числе – документ (нотариально удостоверенная доверенность), по форме, предоставленной Застройщиком и/или Агентом, предоставляющий Застройщику и/или Агенту полномочия, необходимые для совершения от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию Договора,

Без электронной регистрации

в том числе – документ (нотариально удостоверенная доверенность), по форме, предоставленной Застройщиком и/или Агентом, предоставляющий Застройщику и/или Агенту полномочия, необходимые для совершения от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию Договора и подтверждение исполнения своих обязательств по открытию аккредитива или номинального счета в соответствии с п. 3.3. Договора.

С электронной регистрацией

а также предоставить информацию необходимую для выпуска усиленной квалифицированной электронной подписи/квалифицированного сертификата ключей проверки электронной подписи (далее – УКЭП) (в случае подачи Договора на государственную регистрацию в электронном виде) и подтверждение исполнения своих обязательств по открытию аккредитива в соответствии с п. 3.3. Договора.

В случае непредставления или отказа в предоставлении указанных в настоящем пункте документов и информации в течение 5 рабочих дней со дня подписания Договора, Договор считается незаключенным, о чем Застройщик обязуется отправить соответствующее уведомление по адресу корреспонденции Участника, указанного в п.11. Договора. Указанное уведомление, направленное заказным письмом, считается полученными Участником через 10 (десять) календарных дней с даты отправки. С даты отправки уведомления для Сторон наступят следующие правовые последствия:

- все права и обязанности по Договору прекращаются в полном объеме;

- Участник не может и не должен претендовать на – _____ _____**,** а также требовать от Застройщика совершения действий, направленных на исполнение Договора;

- Застройщик имеет право привлекать третьих лиц к подписанию каких-либо договоров, направленных на реализацию _____ _____ (либо реализацию прав на _____).

5.1.4.1. При выполнении отделочных работ на Объекте, устроить технологический лючок (лючки) в коммуникационной нише (нишах) Объекта в местах прохождения трубопроводов холодного и горячего водоснабжения размерами не менее 600 мм (ширина) Х 850 мм (высота), прямоугольной формы, на расстоянии от уровня чистого пола до нижней кромки лючка 950 мм.

5.1.5. До оформления права собственности на Объект совершать нижеуказанные действия исключительно при наличии письменного согласия Застройщика:

5.1.5.1. осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта;

5.1.5.2. проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.);

5.1.5.3. проводить в Объекте и в самом Комплексе работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление Холодных помещений, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома).

5.1.6. Нести расходы пропорционально Фактической площади Объекта по техническому обслуживанию Комплекса, оплачивать коммунальные услуги, услуги по охране и управлению с момента передачи Объекта Участнику Застройщиком.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы, Участник обязуется возместить (компенсировать) Застройщику расходы на содержание Комплекса соразмерно Фактической площади Объекта, в течение пятнадцати рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления Застройщика.

5.1.6.1. В течение пятнадцати рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Объекта предоставить Застройщику справку эксплуатирующей организации, подтверждающую факт заключения между Участником и эксплуатирующей организацией договора на обслуживание Комплекса и свидетельствующую об отсутствии к нему претензий эксплуатирующей организации по оплате оказываемых услуг.

5.1.7. Нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность Объекта (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы, связанные с регистрацией права собственности в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав и т.д.).

Оформление права собственности на Объект не является предметом Договора. При этом правоотношения Сторон, связанные с процессом оформления Объекта в собственность Участника могут быть зафиксированы в отдельном договоре.

5.1.8. Не обременять каким – либо образом в период действия Договора полученные по Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также предусмотренных п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и **ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»**.

Передача прав требований Участника по Договору в залог возможна или после полной оплаты цены Договора, или с письменного согласия Застройщика.

5.2. Участник вправе:

5.2.1. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта в разумный срок в каждом из следующих случаев:

5.2.1.1. если Объект построен (создан) с отступлениями от условий Договора;

5.2.1.2. если качество Объекта не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта;

5.2.1.3. если Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 5.2.1. требование:

- подписывается Участником лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 60 (шестьдесят) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком.
- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

5.3. Участник не вправе совершать действия, предусмотренные подп. 2 и 3 п. 2 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.4. Стороны пришли к соглашению о том, что до рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником требования, указанного в п. 5.2.1. Договора, Участник не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6. УСЛОВИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

6.1. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект **в срок до «31» декабря 2021 г.**

При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

6.2. Передача Объекта, предусмотренная п. 6.1. Договора, производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, составленного по форме Застройщика, а также передачи Участнику инструкции по эксплуатации Объекта.

Обязательство Застройщика по передаче Объекта Участнику возникают только после поступления всей цены Договора на расчётный счет Застройщика, в том числе оплаты Излишков площади в соответствии с п. 3.4, п. 3.4.1 Договора.

6.3. Участник обязан в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п. 4.1.5. Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.1.6.-5.1.7. Договора, а также подписать и предоставить Застройщику: Акт приема – передачи Объекта, предусмотренный п. 6.2. Договора, либо требование, предусмотренное п. 5.2.1. Договора.

6.4. В случае неисполнения Участником обязанности, предусмотренной п. 6.3. Договора, Застройщик вправе, но не обязан, осуществить право, предусмотренное п. 4.2.1. Договора.

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Если иное не предусмотрено Договором, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта вследствие уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

7.2. В случае просрочки Участником исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.1.6. Договора Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере 0,1% от суммы просроченных обязательств, за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.8. Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 30% (тридцати процентов) от указанной в п. 3.1. Договора цены Договора, и предпринять все действия, необходимые для снятия обременений с Объекта.

7.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.5. Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.5. Застройщик не несет ответственности в случае не поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, обусловленный ненадлежащим исполнением обязательств третьими лицами, осуществляющими расчеты. Участник несет риски не поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в случае выбора Участником недобросовестной кредитной организации, либо платежного агента, осуществляющего деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковского платежного агента, осуществляющего деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковского платежного агента (субагента), осуществляющего деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковский деятельности.

7.6. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке,

предусмотренном ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.7. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации.

7.8. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) Объекта, выявленных в течение гарантийного срока, Застройщик уплачивает Участнику, приобретающему Объект для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года №2300-I «О защите прав потребителей». Если недостаток (дефект) указанного Объекта, не является основанием для признания такого Объекта непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года №2300-I «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по Договору, связанных со строительством (созданием) Комплекса, а также свидетельством надлежащего качества произведенных работ является Разрешение на ввод Комплекса в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством РФ порядке.

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

8.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется в соответствии с частью 5.1. статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

8.4. Уступка Участником всех или отдельных прав требований (требований), в том числе по денежному обязательству, включая договорные или законные неустойки, и/или обязанностей по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты им цены Договора в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ.

Уступка прав и обязанностей по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до подписания Акта приема-передачи Объекта, в том числе одностороннего.

Участник обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления подлинного экземпляра Договора уступки (с отметкой о государственной регистрации Договора уступки - в случае, если государственная регистрация предусмотрена законом), а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 3 Договора, Участник вправе уступать права и обязанности по Договору третьим лицам одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, при условии предварительного письменного согласования Застройщиком такой уступки.

Если Застройщик не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав требования по Договору третьему лицу, исполнение Застройщиком обязательства по Договору признается исполнением надлежащему лицу, в том числе обязательство Застройщика по направлению уведомлений/письменной корреспонденции Участнику в связи с исполнением Договора, в том числе, но не ограничиваясь, предусмотренных п. 4.1.5. Договора уведомлений, а также направление Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта в порядке, предусмотренном пп. 4.2.1., 6.4. Договора.

8.5. Обязательства Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ или Договором, а также по уплате Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику Объекта, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, в соответствии с Договором обеспечиваются залогом в порядке, установленном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.5.1. Обеспечением исполнения обязательств Застройщика по Договору является выполнение обязательств по перечислению в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» взносов в порядке, установленном Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации.

8.6. В соответствии с Жилищным кодексом РФ, собственникам помещений в Комплексе на праве общей долевой собственности принадлежат помещения в данном здании, предназначенные для обслуживания более одного помещения (далее – «общее имущество в Комплексе»). Для осуществления управления общим имуществом в Комплексе в установленном законодательством РФ порядке может быть создано товарищество собственников жилья (ТСЖ), в члены которого Участник имеет право вступить.

8.7. Стороны пришли к соглашению о том, что при возникновении любых касающихся Договора вопросов, предложений, требований и/или претензий, Участник обязан первоначально обращаться, в том числе, с письменными обращениями, к Агенту, являющемуся официальным представителем Застройщика по реализации помещений в Комплексе – Обществу с ограниченной ответственностью «Магистрат».

8.7.1. Участник ознакомлен с проектной декларацией, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства. Участник ознакомлен и согласен с характеристиками, расположением и планировкой Объекта долевого строительства согласно утвержденной проектной документации. Участник дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Объекта, согласно п.4.2.3 Договора.

8.7.2. Участник не вправе предъявлять претензии Застройщику, связанные с изменениями проектной документации по строительству (созданию) Комплекса согласно п. 4.2.3. Договора, в случаях, предусмотренных абз. 4 п. 4.2.3 Договора.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: пожара, наводнения, землетрясения, войны, решений государственного, муниципального органа власти, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Комплекса, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по Договору.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в пункте 9.1. Договора, не позднее 7 (Семи) дней с момента наступления указанных в пункте 9.1. Договора обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Если Сторона, выполнению обязательств которой, препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

9.3. Если обстоятельства, указанные в пункте 9.1. Договора длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по Договору.

9.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение двадцати рабочих дней с даты получения претензии.

При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

10.2. Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до подписания обеими Сторонами Акта приема – передачи Объекта, либо до наступления иного события, предусмотренного Договором либо законодательством РФ.

10.3. После подписания Договора, любые предшествующие дате подписания Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

После подписания Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором.

10.4. Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством РФ, все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по почтовым адресам, указанным в ст. 11 Договора.

Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством РФ, уведомления, указанные в п. 4.1.5. Договора, а также направляемые Участнику уведомления, содержащие информацию об исполнении и/или неисполнении обязательств по Договору, считаются полученными адресатами по истечении десяти календарных дней с даты их направления по адресам, указанным в ст. 11 Договора.

10.5. В случае изменения у Стороны реквизитов, указанных в ст. 11 Договора, данная Сторона обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента указанного изменения.

Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

10.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Комплекса, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

10.7. Если любая часть Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в Договоре. Договор остается действующим в части, не противоречащей действующему законодательству РФ, если он мог быть заключен и без включения в него недействительной части.

Все приложения и дополнительные соглашения к Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

10.7.1. При подписании Договора Участник дает Застройщику/Агенту свое согласие на обработку, в том числе с использованием средств автоматизации, его персональных данных, указанных в Договоре и/или иных документах, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных», включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в целях исполнения договорных обязательств, а также информирования Участника о новых услугах и предложениях Застройщика/Агента. Согласие Участника на обработку персональных данных действует в течение всего срока действия Договора, а также в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения действия Договора. По истечении указанного срока действие согласия считается продленным на каждые следующие пять лет при отсутствии сведений о его отзыве.

Если договор подается на регистрацию не в электронном виде

10.8. Договор составлен в _____ подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, _____– для Участника, _____, один – для Застройщика, один – для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Если договор подается на регистрацию в электронном виде

10.8. Настоящий Договор подписан Сторонами УКЭП и будет представлен на государственную регистрацию в электронном виде, соответствующем содержанию приведенного текста Договора.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
Акционерное общество "ИНТЕКО" (правопреемник АО «Садовые Кварталы» (ОГРН 5087746029840) в результате реорганизации последнего путем присоединения к АО «ИНТЕКО» с 14.12.2018 г.)
ОГРН: 1027739188047, ИНН: 7703010975, КПП: 770801001
Место нахождения: 107078, Москва г, Садовая-Спасская ул, дом № 28
р/с 40702810901700006065 в ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ", к/с 30101810300000000985, БИК 044525985
в лице Агента:
Общество с ограниченной ответственностью "Магистрат"

ОГРН: 1057748027842, ИНН: 7703561700, КПП: 770801001
Место нахождения: 107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, дом 28, комната 42, этаж 1, пом. XII
Адрес для корреспонденции: 107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, дом 28, комната 42, этаж 1, пом. XII
Тел: (495) 232-08-08, E-mail: sale@magistrat.ru

_____

_____/_____/

Участник:
_____, _____ года рождения
_____, _____ года рождения, пол _____, место рождения: _____, Паспорт гражданина Российской Федерации _____, выдан _____ _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____
СНИЛС №_____
Адрес для корреспонденции: _____

_____/_____/

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве № 22/____/__-2 от _____ г.

Основные характеристики Комплекса

Описание	Характеристика
Вид Комплекса	Многоквартирный дом / многофункциональный жилой комплекс
Назначение Комплекса	жилое
Материал наружных стен	Монолитные железобетонные, монолитный железобетонный каркас
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные плиты.
Класс энергоэффективности Комплекса	А++ («Очень высокий»)
Сейсмостойкость Комплекса	Соответствует нормативным требованиям для площадок сейсмичностью менее 6 баллов
Этажность Комплекса	Корпус 5.1 – 15 + техчердак Корпус 5.2 секция 1 – 13 + техчердак + минус первый Корпус 5.2 секция 2 – 15 + техчердак + минус первый
Количество этажей	Корпус 5.1 – 15 + техчердак + 1 подземный. Корпус 5.2 секция 1 – 13 + техчердак + минус первый + 1 подземный. Корпус 5.2 секция 2 – 15 + техчердак + минус первый + 1 подземный.

Местоположение Объекта* на схеме «___-го» этажа (уровня) Комплекса

*- местоположение Объекта обозначено путем затемнения части схемы Комплекса

Часть плана «___-го» этажа (уровня) Комплекса, содержащего Объект

Планируемая экспликация Объекта (в составе общей экспликации)

Застройщик:
Акционерное общество "ИНТЕКО"
в лице Агента:
Общество с ограниченной ответственностью "Магистрат"

_____/_____/

Участник:
С основными характеристиками Комплекса, указанием местоположения Объекта на плане создаваемого Комплекса , планируемой экспликации Объекта, ознакомлен
_____

_____/_____/