ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Москва «___»_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АктивДевелопмент» (ООО «Специализированный застройщик «АктивДевелопмент»), именуемое в дальнейшем - **«Застройщик»**, в лице Липового Дмитрия Леонидовича, действующего на основании доверенности от «17» июня 2021 г., зарегистрированной в реестре: № 77/732-н/77-2021-9-1132, удостоверенной Козлачковым Алексеем Андреевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Зубовской Валентины Алексеевны, с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ _____ , именуемый(ая) в дальнейшем - **«Участник»** или **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые - «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ:

В Договоре нижеперечисленные определения и выражения установлены для целей применения и толкования настоящего Договора и имеют следующие значения:

Земельный участок:

Земельный участок, площадью 6920 +/-29 (шесть тысяч девятьсот двадцать) кв.м., из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:08:0009013:1512, имеющий адресный ориентир: Российская Федерация, г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Щукино, ул. Щукинская, земельный участок 7А, принадлежит на праве собственности г. Москве, предоставлен в пользование Застройщику на условиях аренды для целей проектирования и строительства объектов капитального строительства.

Многоквартирный дом:

Объект недвижимости – жилой комплекс с подземной автостоянкой и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, строящийся (создаваемый) по адресу: г. Москва, ул. Щукинская, земельный участок 7А (адрес в соответствии с разрешением на строительство), на Земельном участке, состоящий из двух корпусов, количество этажей: 21 + 2 подземных этажа, общей площадью 40 491,2 кв.м.; материал наружных стен: монолитный железобетон, газобетонные блоки; материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон; класс энергосбережения (энергоэффективности): А+; класс сейсмостойкости: 5 и менее баллов.

Объект долевого строительства (далее именуется - «Квартира»):

Жилое помещение (квартира), расположенное в Многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, и указанное в п. 2.1. настоящего Договора.

Общее имущество:

Имущество, находящееся в Многоквартирном доме и предназначенное для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения Многоквартирного дома; земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Общая площадь Квартиры:

Сумма площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением лоджий, балконов, веранд и террас (при их наличии).

Площадь лоджий, балконов, веранд и террас (при их наличии)**:**

Площадь относящихся к Квартире лоджий, балконов, веранд и террас (при их наличии) с учетом понижающего коэффициента, установленного на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3; для террас – 0,3; для веранд – 1,0.

Расчетная площадь Квартиры:

Сумма Общей площади Квартиры и площади относящихся к Квартире лоджий, балконов, веранд и террас (при их наличии), умноженной на понижающий коэффициент (для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3; для террас – 0,3; для веранд –1,0). Расчетная площадь равна проектной площади Квартиры (то есть площади Квартиры в соответствии с проектной документацией).

Фактическая площадь квартиры:

Сумма фактической общей площади Квартиры и фактической площади относящихся к Квартире лоджий, балконов, веранд и террас (при их наличии), умноженной на понижающий коэффициент (для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3; для террас – 0,3; для веранд – 1,0), определенная в результате ее обмеров, произведенных лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Проектная документация:

Графические и текстовые материалы на бумажном и электронном носителе, определяющие объем и содержание работ, объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства Многоквартирного дома (Проект), соответствующие требованиям технических регламентов, согласованные и утвержденные в установленном порядке.

Разрешение на ввод в эксплуатацию:

Документ, удостоверяющий выполнение Застройщиком обязательств по строительству Многоквартирного дома, в котором расположены Объекты долевого строительства в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и Проектной документации, а также выполнение обязательств Застройщика по качеству произведенных работ.

Регистрирующий орган:

Орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

В Договоре термины и понятия, употребляемые в единственном числе, могут также употребляться и во множественном числе, где это требуется по смыслу текста Договора.

В Договоре, если контекст не предполагает иного, заголовки статей Договора и Приложений к нему служат только для удобства и не касаются толкования их содержания.

1. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ДОГОВОРА

1.1. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

1.1.1. Разрешение на строительство № 77-214000-019719-2021 от 30.08.2021, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

1.1.2. Проектная декларация на строительство Многоквартирного дома, размещенная в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства.

1.1.3. Договор аренды земельного участка № М-08-056263 от 19.02.2021г. (зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09.03.2021 за № 77:08:0009013:1512-77/051/2021-2), заключенный между Департаментом городского имущества города Москвы и Застройщиком, с Дополнительным соглашением № М-08-056263 от 28.04.2021 г. (зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 19.05.2021 за № 77:08:0009013:1512-77/051/2021-4).

1.2. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», а также с другими нормативными правовыми актами.

1.3. Участник подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией, содержащей информацию о Застройщике и о проекте строительства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять у Застройщика Квартиру в Многоквартирном доме при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию, обладающую следующими характеристиками (в соответствии с проектной документацией Застройщика): корпус № ____, этаж _____, условный номер _____ **(в соответствии с Проектной декларацией)**, состоящая из: _____ (____) комнат(ы), помещений вспомогательного использования: _____ (_____), лоджии: _____ (_____), Расчетной площадью: _____

(_____) квадратных метров, Общей площадью: _____ (_____) квадратных метров, площадь лоджии: _____ (_____) квадратных метров.

План Квартиры (Схема), отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартиры с указанием их площади (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии)) и местоположение Квартиры на этаже Многоквартирного дома – в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Расчетная площадь Квартиры является ориентировочной в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Фактическая площадь Квартиры будет определена по результатам обмеров, производимых юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

2.2. Проектная планировка Квартиры является предварительной. Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение планировки и/или расхождение Расчетной площади и Фактической площади, существенными изменениями характеристик Квартиры.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми в пределах, предусмотренных настоящим Договором или законодательством РФ.

2.3. Застройщик вправе без согласия Участника вносить такие изменения в Проектную документацию, которые не приводят к ухудшению качества Квартиры по сравнению с условиями настоящего Договора. Оформление дополнительного соглашения к настоящему Договору при таких изменениях не требуется.

2.4. Квартира передается Участнику выполненной в соответствии с Проектной документацией, требованиями технических и градостроительных регламентов, иными обязательными требованиями, без проведения каких-либо отделочных работ в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору.

2.5. Участник подтверждает, что до подписания настоящего Договора получил от Застройщика и ознакомился со всей необходимой и полной информацией о Застройщике и проекте строительства Многоквартирного дома, включая, но не ограничиваясь:

- наименование, адрес нахождения и режим работы Застройщика;
- объем своих прав и обязанностей по Договору;
- правовые основания, сроки и условия строительства Многоквартирного дома;
- момент возникновения имущественных прав на Квартиру в соответствии с настоящим Договором;
- момент возникновения права собственности Участника на Квартиру;
- риски, которые могут препятствовать Застройщику в исполнении настоящего Договора;
- проектная документация;
- проектная декларация Застройщика.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора является суммой денежных средств, подлежащих уплате Участником, и рассчитывается, исходя из **стоимости одного квадратного метра Расчетной площади Квартиры**, равной _____рублей.

3.2. Исходя из Расчетной площади Квартиры и стоимости одного квадратного метра**, цена Договора составляет сумму _____рублей**, **НДС не облагается**.

3.3. Уплата Цены Договора осуществляется путем внесения Участником Цены Договора в размере _____ рублей _____ копеек (Депонируемая сумма) на счет эскроу, открываемый в Банке ВТБ ПАО (публичное акционерное общество), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А; почтовый адрес: г. Москва, 109147 ул. Воронцовская, д.43, стр.1; кор/счет ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: 8(495) 777-24-24 (далее по тексту - «Эскроу-агент»/«Банк»), не позднее 6 (Шести) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора Регистрирующим органом. Счет эскроу открывается Участником в Эскроу-агенте для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств Участника, уплачиваемых в счет Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом Застройщику при наступлении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ.

Депонент: _____.

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «АктивДевелопмент».

Срок условного депонирования денежных средств: не более шести месяцев с момента срока ввода в

эксплуатацию Многоквартирного дома, указанного в проектной декларации.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, подписывая настоящий Договор предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу юридических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила);

- Настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу и Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

Подписывая настоящий Договор и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке.

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

3.4. Стороны пришли к соглашению о том, что если Фактическая площадь Квартиры будет больше по сравнению с Расчетной площадью Квартиры, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, более чем на 1 (один) квадратный метр, то Участник долевого строительства обязуется произвести доплату Застройщику Цены настоящего Договора, в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее подписания Акта приема-передачи Квартиры (составления одностороннего акта передачи Квартиры в случаях, предусмотренных настоящим Договором).

В случае если Фактическая площадь Квартиры будет меньше по сравнению с Расчетной площадью Квартиры, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, более чем на 1 (один) квадратный метр, то Цена Договора подлежит уменьшению.

При этом сумма необходимых к перечислению денежных средств будет определяться, как произведение стоимости 1 (одного) квадратного метра Квартиры, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, и разницы между Фактической площадью Квартиры и Расчетной площадью Квартиры, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

При этом Стороны признают, что в случае отклонения Фактической площади Квартиры от Расчетной площади Квартиры в пределах менее 1 кв.м. в сторону увеличения или уменьшения, такое отклонение не влечет за собой изменение Цены Договора, указанной в п.3.2. Договора.

3.5. Подписанием настоящего Договора Стороны подтверждают наличие между ними соглашения об изменении Цены Договора в случае наступления указанного в п. 3.4. Договора обстоятельства, являющегося основанием для изменения Цены Договора.

3.6. В случае, если по окончании строительства (создания) и передачи Квартиры Участнику у Застройщика формируется экономия (разница между суммой денежных средств по возмещению затрат на строительство (создание) Многоквартирного дома, учтенной в составе Цены Договора и уплаченной Участником, и фактическими затратами на строительство (создание) Многоквартирного дома, то данная экономия является дополнительным вознаграждением Застройщика за оказанные им услуги.

Факт оказания услуг Застройщиком подтверждается Актом приема-передачи Квартиры.

3.7. В случае изменения цены Договора на условиях настоящего Договора ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы доплаты/переплаты проценты в порядке ст. 395 Гражданского кодекса РФ и требовать их уплаты.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Участник долевого строительства обязуется:

4.1.1. Принять участие в долевом строительстве Многоквартирного дома, путем уплаты Застройщику денежных средств (Цены настоящего Договора) в объеме и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.2. На основании совместного заявления Сторон обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Если в результате правовой экспертизы представленных документов Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора (дополнительных соглашений к Договору), Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в т.ч. путем составления и подписания соответствующих документов.

4.1.3. Доплатить Застройщику денежные средства за разницу между Фактической площадью Квартиры и Расчетной площадью Квартиры, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, в случае и в порядке, предусмотренными в п. 3.4. настоящего Договора.

4.1.4. Не проводить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), не осуществлять переустройство или перепланировку, а также работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Многоквартирного дома, и его элементов (в том числе установка снаружи Многоквартирного дома любых устройств и сооружений) без получения согласований в установленном порядке.

4.1.5. После получения от Застройщика письменного сообщения (уведомления) о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче, в соответствии с п.4 ст.8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (далее – «Сообщение о завершении строительства»), приступить к принятию Квартиры по передаточному акту не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения Сообщения о завершении строительства.

4.1.6. После подписания Акта приема-передачи Квартиры заключить с управляющей организацией в Многоквартирном доме договор на управление Многоквартирным домом.

4.1.7. Согласовать с Застройщиком уступку прав по Договору в установленном Договором порядке.

4.1.8. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства законодательством и настоящим Договором.

4.2. Застройщик обязуется:

4.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, при условии исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, передать Участнику долевого строительства Квартиру, соответствующую условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

4.2.2. Осуществлять организацию контроля и технического надзора за строительством Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и требованиями нормативно-правовых актов.

4.2.3. В порядке, установленном настоящим Договором передать Квартиру Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены настоящего Договора в полном объеме.

5. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ

5.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи Квартиры (далее – «Акт приема-передачи» или «передаточный акт») после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и выполнения Участником обязательств по оплате Цены настоящего Договора.

5.2. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства – не позднее **«01» апреля 2024 года.**

Стороны согласовали возможность досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства, но не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором расположена Квартира.

5.3. Участник обязан приступить к принятию Квартиры в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения Сообщения о завершении строительства, в любой рабочий день с 9:00 до 18:00 часов по московскому времени. Участник обязан сообщить Застройщику о точном времени своего визита. Для принятия Квартиры Участник обязан иметь при себе документ, удостоверяющий личность.

Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, если соответствующее Сообщение о завершении строительства будет направлено Участнику долевого строительства своевременно, но получено им по истечении установленного срока передачи Квартиры.

5.4. Стороны исходят из того, что свидетельством надлежащего качества Квартиры, соответствия ее проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, выданное в установленном порядке.

Под существенными недостатками Квартиры понимается невозможность использовать Квартиру по назначению в соответствии с условиями настоящего Договора.

В случае выявления существенных недостатков при приемке Квартиры, Участник обязан явиться для повторного принятия Квартиры в течение 5 (Пяти) дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика, если более длительный срок не указан в данном уведомлении.

Под несущественными недостатками Квартиры Стороны понимают недостатки, которые не делают проживание в Квартире невозможным и позволяют использовать ее в соответствии с назначением, предусмотренным настоящим Договором (например, дефекты отделочных работ, царапины и потертости на любых поверхностях, неотрегулированность фурнитуры и т.п.).

Отклонения, которые являются следствием нормального износа Многоквартирного дома, в т.ч. следствием эксплуатации Общего имущества (царапины, потертости, следы эксплуатации и т.п.), не относятся к недостаткам (дефектам) Объекта долевого строительства.

Несущественные недостатки не являются безусловным основанием для отказа Участника от своевременного подписания передаточного акта.

5.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

5.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры Участнику в порядке, установленном в Федеральном законе от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

5.7. В случае обнаружения при приемке Квартиры недостатков, Участник имеет право потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков Квартиры в разумный срок.

6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

6.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 лет и исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на оборудование, не являющееся инженерным или технологическим, а также на конструкции заполнения дверных и оконных проемов, комплектующие изделия, фурнитуру и пр., на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, – соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Гарантийный срок на расходные материалы не распространяется.

6.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если недостатки выявлены в течение гарантийного срока. В случае если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают её непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Участник не вправе требовать уменьшения цены Договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7. УСТУПКА ПРАВ И ПЕРЕВОД ДОЛГА

7.1. Участник долевого строительства вправе уступать другим (физическим и/или юридическим лицам) свои права по настоящему Договору только после уплаты им Цены настоящего Договора в соответствии с п. 3.2. и 3.4. настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства только по предварительному письменному согласованию с Застройщиком.

В случае уступки, Участник обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты уступки направить Застройщику уведомление об этом, при этом в уведомлении кроме наименования, фамилии, имени, отчества нового участника долевого строительства должны быть указаны его телефон, а также адрес для направления ему корреспонденции.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

7.3. Уступка прав и перевод долга по настоящему Договору подлежат государственной регистрации.

7.4. Не допускается уступка Участником прав требований по настоящему Договору в части неустойки и иных штрафных санкций в отношении Застройщика отдельно от уступки всех прав требований по Договору без получения Участником предварительного письменного согласия на совершение такой уступки от Застройщика.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

8.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Квартиры, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

8.3. В случае нарушения установленных п.3.3. и п.3.4. настоящего Договора сроков внесения денежных средств в счет оплаты Цены настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в установленном законодательством порядке, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств.

9.2. Любые изменения и дополнения настоящего Договора действительны лишь в том случае, если они имеют письменную форму, подписаны Сторонами, зарегистрированы в установленном законодательством порядке.

9.3. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям, определенным настоящим Договором, и предусмотренным законодательством Российской Федерации.

9.4. По требованию Сторон настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и другими федеральными законами.

9.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

9.6. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор по соглашению Сторон.

10.ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

10.2. Понятием обстоятельств непреодолимой силы охватываются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны.

10.3. Сторона по Договору, затронутая обстоятельствами непреодолимой силы, должна в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления указанного обстоятельства, известить другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению договорных обязательств. Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, Сторона, затронутая обстоятельством непреодолимой силы, не может на него ссылаться как на основание, освобождающее от ответственности.

10.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом других Сторон, продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности, соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.

10.5. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 2 (Двух) месяцев, каждая из Сторон имеет право отказаться от исполнения Договора, при этом Стороны не вправе требовать друг от друга возмещения возможных убытков, связанных с расторжением Договора по указанному основанию, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

11.ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Для урегулирования всех споров, разногласий и претензий, которые могут возникнуть в связи с исполнением, изменением, расторжением или признанием недействительным настоящего Договора, Стороны устанавливают обязательный досудебный порядок такого урегулирования (переговоры, ведение переписки, претензионная работа) в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии от другой Стороны. Срок рассмотрения документов и предоставления ответов на них составляет 30 (Тридцать) календарных дней с момента получения каждой из Сторон соответствующего документа.

11.2. Если спорный вопрос не будет урегулирован между Сторонами в ходе переговоров, то он подлежит разрешению в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Застройщика, за исключением случаев исключительной подсудности.

12.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. Подписанием настоящего Договора Участник свободно, своей волей и в своем интересе выражает свое согласие Застройщику на обработку его персональных данных (далее – «Согласие»).

Под обработкой персональных данных понимаются любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств Застройщиком (а также иными организациями, привлекаемыми Застройщиком для исполнения настоящего Договора) и их уполномоченными представителями с предоставленными персональными данными, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», включая (но не ограничиваясь): сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Застройщик вправе осуществлять обработку предоставляемых персональных данных согласно следующему перечню: фамилия, имя, отчество; дата и место рождения; адрес регистрации и фактическое место жительства; семейное, имущественное положение; доходы; гражданство; данные документов, удостоверяющих личность; идентификационный номер налогоплательщика; сведения о трудовой деятельности; сведения о документах, содержащих персональные данные; номера контактных телефонов; адреса электронной почты; контактные данные социальных сетей; иные персональные данные.

Целью обработки персональных данных является надлежащее выполнение Застройщиком своих обязательств, вытекающих из федеральных законов, иных правовых и нормативных актов, в т.ч. актов федеральных органов исполнительной власти, Банка России, а также из настоящего Договора и любых иных договоров и соглашений.

Согласие действует в течение неопределенного срока и может быть отозвано Участником путем направления заявления в письменной форме об отзыве согласия, которое направляется по адресу: 115114, г. Москва, ул. Дербеневская набережная д.7, стр. 17. При этом Застройщик в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения такого заявления прекращает обработку персональных данных и уничтожает их, за исключением персональных данных, включенных в документы, обязанность по хранению которых прямо предусмотрена законодательством и внутренними документами Застройщика. Хранение таких персональных данных осуществляется Застройщиком в течение срока, установленного законодательством РФ и внутренними документами Застройщика.

Настоящим Участник дает свое согласие Застройщику на передачу предоставленных им персональных данных третьим лицам, в том числе, но не ограничиваясь Обществу с ограниченной ответственностью «Мангазея Девелопмент» (ОГРН 1127746418590, ИНН 7704808608, адрес местонахождения: 115114, город Москва, Дербеневская набережная, дом 7, строение 17, помещение I, часть комнаты № 9, этаж 1), Обществу с ограниченной ответственностью «Мангазея Недвижимость» (ОРГН 1157746576525, ИНН 7729465374, адрес местонахождения: 115114, город Москва, Дербеневская набережная, дом 7, строение 17, помещение I, часть комнаты № 9, этаж 1) для достижения цели обработки, указанной в настоящем согласии, персональные данные могут передаваться в объеме необходимом для достижения цели обработки персональных данных.

Застройщик имеет право на предоставление информации, содержащей персональные данные Участника третьим лицам по официальному запросу в установленных законодательством РФ случаях. Также Участник подтверждает, что персональные данные могут быть получены Застройщиком от любых третьих лиц.

12.2. Услуги по организации государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, организации государственной регистрации права собственности на Квартиру - не являются предметом Договора и не оказываются Застройщиком Участнику долевого строительства.

Расходы, необходимые в соответствии с нормативно-правовыми актами и/или требованиями Регистрирующего органа для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в цену Договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно.

Участник долевого строительства обязан самостоятельно оплачивать указанные в настоящем пункте расходы, а в случае если Застройщик понес данные расходы, Участник долевого строительства обязан их возместить в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Настоящий Договор и Акт приема-передачи являются основанием для регистрации Участником долевого строительства в установленном законом порядке права собственности на Квартиру.

13.2. Любая информация (устная и письменная), предоставляемая Сторонами друг другу и связанная с предметом настоящего Договора, считается конфиденциальной. Стороны примут все возможные меры, необходимые и достаточные для охраны указанной информации. В частности, Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в настоящем Договоре, а также в иных документах, имеющих отношение к правоотношениям Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного обоюдного согласия Сторон, за исключением случаев, предусмотренных нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

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, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также опросы и анкетирование Участника долевого строительства.

13.3. Если иное не предусмотрено законом или настоящим Договором любое уведомление, извещение, сообщение, требование должны быть направлены в письменном виде, подписаны уполномоченными представителям Стороны-отправителя и могут быть направлены в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом уведомление будет считаться полученным:

- в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении – при доставке курьером Стороны-отправителя;
- в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения – при направлении через организацию почтовой связи.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 14 Договора.

13.4. Обо всех изменениях почтовых и иных реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга. Действия, совершенные по старым реквизитам до поступления уведомлений об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

13.5. Стороны пришли к соглашению о том, что, если иное не предусмотрено законодательством РФ и/или настоящим Договором, уведомления Застройщиком Участника долевого строительства осуществляются через опубликование сообщений и документов на сайте Застройщика: https://intonacia.ru/, без направления Участнику долевого строительства каких-либо дополнительных сообщений. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

13.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации и нормативными актами города Москвы.

13.7. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности ему понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий у Участника отсутствуют.

13.8. Стороны пришли к соглашению о том, что если в тексте Договора будут выявлены технические ошибки и/или опечатки, Стороны при их толковании будут исходить разумно, с учетом действительной общей воли Сторон, цели Договора и его содержания.

13.9. Все Приложения, указанные в тексте настоящего Договора, являются его неотъемлемой

частью, а именно:

Приложение № 1 – План расположения Квартиры на поэтажном плане Многоквартирного дома;

13.10. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр – для Регистрирующего органа.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:
ООО «Специализированный Застройщик «АктивДевелопмент»
Адрес местонахождения: 115114, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Даниловский, Дербеневская наб., д. 7, стр. 17, пом/ч. комн/эт I/9/1
Телефон: 8 (495) 647-55-55
ОГРН: 1167746837895 ИНН: 7706441803 КПП: 772501001
Банк ВТБ (ПАО) к/с: 30101810700000000187 БИК: 044525187
р/с: 40702810800020000855 (**не для целей оплаты цены по Договору**, оплата цены по Договору осуществляется на счет эскроу согласно п. 3.3. Договора)

Участник:
_____
(ФИО полностью) _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт: серия _____ № _____, выдан _____ (кем выдан и когда), код подразделения: _____, зарегистрирован (ая) по адресу:_____
_____; адрес для почтовой корреспонденции:
_____, контактный телефон:
_____; адрес электронной почты:
_____

Подписи Сторон:

от Застройщика:
ООО «Специализированный Застройщик «АктивДевелопмент»

_____/**Д.Л. Липовой**

м.п. по доверенности от 17.06.2021г.

Участник:

/ /

Фамилия, имя, отчество полностью
Подпись

Приложение № 1
к Договору № _____ участия в
долевом строительстве многоквартирного дома
от «___»_____ г.

План расположения Квартиры условный номер _____
на поэтажном плане Многоквартирного дома
корпус № _____ этаж _____

Планировка

Квартира на плане выделена цветным фоном. Площадь каждой комнаты Квартиры, помещения вспомогательного использования, лоджии (при наличии) указана на плане цифрами в метрах квадратных.

На Плане Квартиры обозначение межкомнатных перегородок, санитарно-технического оборудования (ванны, унитазы, умывальники, раковины и др.), бытового оборудования (посудомоечные, стиральные машины и др.) носят условный характер, устройство и установка их Застройщиком не производится.

На Плане Квартиры наименование комнат и помещений вспомогательного использования указано условно в целях обозначения их функционального назначения.

Отделочные работы в Квартире не производятся.
Также в Квартире не производятся следующие виды работ:
- устройство полов, в том числе цементно-песчаной стяжки (полы монолитная плита);
- возведение межкомнатных перегородок, включая санузлы;
- отделка стен и потолков, включая штукатурку, шпатлевание и окраску;
- внутриквартирная разводка водопровода и канализации с установкой сантехнического оборудования;
- установка межкомнатных дверей;
- установка электроплиты;
- устройство электроразводки с установкой оконечных устройств;
- устройство сетей связи, система контроля управления доступом (СКУД), домофонной сети;
- установка подоконных досок;
- устройство гидроизоляции в зоне санузла и ванной комнаты.

В Квартире производятся следующие виды работ:
- установка входной двери;
- установка квартирных приборов учета водоснабжения;
- установка оконных блоков с двухкамерными стеклопакетами;
- установка приборов отопления;
- установка запорной, регулирующей арматуры;
- электрическая разводка до внутриквартирного щитка (щитка механизации).

Подписи Сторон:

от Застройщика:
ООО «Специализированный Застройщик «АктивДевелопмент»

_____/**Д.Л. Липовой**

м.п. по доверенности от 17.06.2021г.

Участник:

/ /

Фамилия, имя, отчество полностью **Подпись**