

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Город Москва

_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью "ИжВАЗтехобслуживание" (ООО "ИжВАЗтехобслуживание"), ОГРН 1037724029914, ИНН 7724274496, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Управляющей компании - Общества с ограниченной ответственностью «Мангазея Девелопмент» (ОГРН 1127746418590, ИНН 7704808608), действующей на основании Договора на осуществление ООО "Мангазея Девелопмент" функций единоличного исполнительного органа ООО "ИжВАЗтехобслуживание" от "31" января 2014 года, от имени которой на основании Устава действует Генеральный директор Урейская Анна Викторовна, с одной стороны, и

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

ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ:

В Договоре нижеперечисленные определения и выражения будут иметь следующие значения:

Застройщик:

ООО "ИжВАЗтехобслуживание" (ОГРН 1037724029914), являющееся арендатором земельного участка и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома и иных объектов недвижимости, включая затраты по обустройству прилегающей территории, и необходимых для жизнеобеспечения жилого дома объектов инженерной инфраструктуры (придомовые сети и сооружения электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, хозяйственно-бытового и ливневого канализования и др.), на основании полученного разрешения на строительство с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у участников долевого строительства возникают права собственности на жилые помещения.

Участник долевого строительства:

Граждане и/или юридические лица, денежные средства которых привлечены для долевого строительства многоквартирного дома, у которых в связи с этим возникают права собственности на объект долевого строительства.

Земельный участок:

Земельный участок, площадью 12511 кв. м., из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:07:0014004:1007, адресный ориентир: г. Москва, ул. Озерная, вл. 35, стр. 1,2,4, принадлежит на праве собственности городу Москве, предоставлен в пользование Застройщику на условиях аренды для целей проектирования и строительства объектов капитального строительства в соответствии с Градостроительным планом земельного участка от 17 июля 2015г. №RU 77-207000-016902, а именно: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); бытовое обслуживание (3.3); здравоохранение (3.4); деловое управление (4.1); магазины (4.4); общественное питание (4.6); обслуживание автотранспорта (4.9)., на основании договора аренды земельного участка № М-07-011385 от 14.05.1998г. в редакции дополнительного соглашения № М-07-011385 от 04.12.2015г.

Многоквартирный дом:

Объект недвижимости – многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, строящийся (создаваемый) по адресу: г. Москва, ЗАО, район Тропарево-Никулино, ул. Озерная, вл. 35, стр. 1,2,4 (адрес в соответствии с разрешением на строительство), на земельном участке площадью 12511 кв.м., с кадастровым номером: 77:07:0014004:1007; этажность: 22 надземных этажа + техническое пространство + 2 подземных этажа; общей площадью 51 681,8 кв.м.; материал наружных стен: вентилируемый фасад с применением керамогранита, утеплитель из минераловатных плит, внутренний слой – газобетонный блок; материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон (бетон класса В30), класс энергосбережения (энергоэффективности): С+; класс сейсмостойкости: по шкале сейсмической интенсивности MSK-64 (шкале сейсмостойкости) сейсмичность района менее 6 баллов.

Объект долевого строительства (далее именуется «Квартира»):

Жилое помещение (квартира), указанное в п. 2.2. настоящего Договора, а также общее имущество Многоквартирного дома, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Общее имущество:

Имущество, находящееся в Многоквартирном доме, 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, за исключением подземной автостоянки и помещений кладовых, в которых имеются инженерные коммуникации, 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.

Площадь лоджий:

Площадь относящихся к Квартире лоджий с учетом понижающего коэффициента 0,5.

Расчетная площадь Квартиры:

Сумма Общей площади Квартиры и площади относящихся к Квартире лоджий, умноженной на понижающий коэффициент 0,5. 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, умноженной на понижающий коэффициент 0,5, определенная в результате ее измерения БТИ.

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), а также предназначенные для производства работ на Объекте (Рабочая документация), 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:

Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах.

БТИ:

Орган (организация) или иное лицо, которое в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляет кадастровую деятельность или функции по техническому учету и технической инвентаризации зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимого имущества.

Эксплуатирующая организация:

Юридическое лицо, которое по поручению собственника производит техническую эксплуатацию, обеспечивает охрану, оказывает коммунальные услуги в отношении Объекта долевого строительства.

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 № 77-207000-012988-2016 от "13" июля 2016 года, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

1.1.2. Проектная декларация на строительство Многоквартирного дома, размещенная в сети Интернет по адресу <http://picasso-dom.ru>. Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства. Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика.

1.2. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, 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», Федеральным законом №122-ФЗ от 21.07.97 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», 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 при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию.

2.2. В качестве результата долевого участия в строительстве Участник после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и государственной регистрации приобретает право собственности на Квартиру, которая будет иметь следующие характеристики (в соответствии с проектной документацией Застройщика): № на площадке ____, состоящая из ____ (____) комнат(ы), ____ (____) помещений вспомогательного использования, ____ (____) лоджии, расчетной площадью ____ (____) кв.м., общей площадью ____ (____) кв.м., площадью лоджии ____ (____) кв.м., расположенная в секции №__ на ____ этаже Многоквартирного дома.

Расчетная площадь Квартиры является ориентировочной, поскольку после сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию может отличаться от Фактической площади в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Фактическая площадь Квартиры будет определена по результатам замеров БТИ.

Схема расположения Квартиры, входящей в состав Объекта долевого строительства, на поэтажном плане Многоквартирного дома согласована Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Площадь комнат и помещений вспомогательного использования Квартиры указана в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.3. 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, при условии, что изменение Общей площади Квартиры не превышает 5 (пяти) процентов от указанной площади. Фактическая площадь Квартиры на момент передачи Участнику может иметь отклонения от Расчетной площади, как в большую, так и в меньшую сторону, что влечет за собой изменение цены Договора.

2.4. В проект Многоквартирного дома могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменены конструктивные решения, конфигурация Квартиры, а также площадь Квартиры, при условии сохранения количества комнат и допустимого изменения Общей площади Квартиры.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик проинформирует Участника путем размещения данной информации в сети интернет и/или иных средствах массовой информации.

2.5. Квартира передается Участнику выполненной в соответствии с Проектом, техническими и градостроительными регламентами, техническими условиями, а также иными обязательными требованиями, без проведения каких-либо отделочных работ.

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;
- установка подоконных досок.

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).

2.6. Застройщик гарантирует отсутствие обязательств перед третьими лицами в отношении передаваемой Участнику Квартиры на момент заключения и в период действия настоящего Договора. Отсутствие обязательств перед третьими лицами выражается в том, что Квартира (права на неё) свободны от долгов, обязательств и претензий третьих лиц, не обременены какими бы то ни было предусмотренными законодательством Российской Федерации ограничениями, обременениями и обстоятельствами, влияющими на право владения, пользования и распоряжения, включая переуступку и/или отчуждение.

2.7. Участник подтверждает, что до подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;

- о статусе и полномочиях Застройщика;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Многоквартирного дома;
- о возникновении имущественных прав на Квартиру в соответствии с настоящим Договором;
- о моменте возникновения права собственности Участника на Квартиру;
- о рисках, которые могут препятствовать Застройщику в исполнении настоящего Договора.

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 _____ (_____).

Цена Договора включает сумму денежных средств по возмещению затрат Застройщика на строительство Многоквартирного дома в части Квартиры и включает сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 20 % от Цены Договора.

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

3.3. Уплата Цены Договора осуществляется в следующем порядке:

3.3.1. Участник перечисляет на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 14 настоящего Договора, сумму, указанную в п. 3.2. Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.4. В случае если Фактическая площадь Квартиры будет больше по сравнению с Расчетной площадью Квартиры, указанной в пункте 2.2. настоящего Договора, более чем на 1 (один) квадратный метр, то Участник долевого строительства обязуется произвести доплату Застройщику Цены настоящего Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

В случае если Фактическая площадь Квартиры будет меньше по сравнению с Расчетной площадью Квартиры, указанной в пункте 2.2. настоящего Договора, более чем на 1 (один) квадратный метр, то Застройщик обязуется произвести возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченной им Цены договора в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения заявления на возврат от Участника долевого строительства.

При этом сумма необходимых к перечислению денежных средств будет определяться исходя из 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 2.2. настоящего 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. Все платежи по настоящему Договору осуществляются в рублях. Датой совершения платежа считается дата зачисления денежных средств Участника на расчетный счет Застройщика.

3.8. Обязательства Участника по уплате Цены Договора, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, считаются исполненными в момент зачисления полной суммы Цены договора на расчетный счет Застройщика.

3.9. Исходя из того, что общая площадь Квартиры, а также площадь относящихся к ней лоджий, окончательно может быть установлена лишь после окончания строительства и получения данных фактических обмеров БТИ, ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы доплаты/переплаты проценты в порядке статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 ст. 3 настоящего Договора.

4.1.2. На основании совместного заявления Сторон обратиться в органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним по г. Москве для регистрации настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.1.3. Доплатить Застройщику денежные средства за разницу между Фактической площадью Квартиры и Расчетной площадью Квартиры, указанной в п. 2.2. 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 письменного разрешения Застройщика.

4.1.5. После получения от Застройщика письменного уведомления о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче прибыть для подписания Акта приема-передачи Квартиры не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления.

4.1.6. При подписании Акта приема-передачи Квартиры заключить с Эксплуатирующей организацией договор на эксплуатацию Квартиры и осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию Квартиры по утвержденным ставкам соразмерно доле владения Общей площадью недвижимого имущества, начиная с момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

4.1.7. Согласовать с Застройщиком заключение Соглашения об уступке прав по Договору.

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. Вести бухгалтерский, оперативный и статистический учет всех расходов, связанных со строительством Многоквартирного дома.

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

4.2.4. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по настоящему Договору, в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре.

4.2.5. Уведомить в срок не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с момента получения точных данных от органов БТИ Участника долевого строительства о результатах обмеров Объекта долевого строительства органами БТИ и времени осуществления взаиморасчетов.

4.2.6. Не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления срока, указанного в п. 5.1. настоящего Договора, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение (извещение) о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Квартиры к передаче.

4.2.7. 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.

4.2.8. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного в п. 5.1. Договора срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

4.2.9. Передать в Регистрирующий орган Разрешение на ввод в эксплуатацию или его нотариально удостоверенную копию для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

5. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ

5.1. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи – не позднее **01 октября 2019 года**. Настоящим 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.

5.2. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи Квартиры, подписываемому Сторонами (далее – «Акт приема-передачи») после получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и выполнения Участником обязательств по оплате Цены настоящего Договора.

5.3. Участник приступает к принятию Квартиры в срок, указанный в п. 5.2. Договора.

5.4. С момента подписания Акта приема-передачи Квартиры риски случайной гибели или повреждения Квартиры, а также бремя содержания Квартиры, включая обязанность по оплате всех издержек по

обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Общего имущества Объекта недвижимости соразмерно доли Участника долевого строительства (в частности, по оплате коммунальных платежей, расходов по техническому обслуживанию и охране Квартир), переходят от Застройщика к Участнику долевого строительства.

5.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный в п. 5.2. Договора срок, Застройщик по истечении 2 (Двух) календарных месяцев с даты, указанной в уведомлении о вручении Участнику сообщения о завершении строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры Участнику долевого строительства, при этом риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры переходят к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта.

Подписанием Акта приема-передачи Квартиры обеими Сторонами обязательства Сторон по настоящему Договору считаются выполненными.

6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 лет и исчисляется со дня получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.3. 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.

6.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено 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.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах Гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры, нарушения Участником требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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. настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства только по предварительному письменному согласованию с Застройщиком.

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 в Регистрирующем органе.

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 РФ №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».

8.3. В случае нарушения установленных п.п. 3.3.1. и 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 РФ №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».

8.4. Неустойки (пени) и штрафы, предусмотренные настоящим договором, начисляются только в случае, если требование об их уплате оформлено (предъявлено) в письменной форме.

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

9.1. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается залогом в соответствии со статьями 13-15 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.2. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве застрахована по договору страхования.

10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Регистрирующем органе, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств.

10.2. Любые изменения и дополнения настоящего Договора действительны лишь в том случае, если они имеют письменную форму, подписаны Сторонами и зарегистрированы Регистрирующим органом.

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

10.4. По требованию Сторон настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом РФ №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 другими федеральными законами.

10.5. 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.

10.6. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор по соглашению Сторон.

11. ФОРС-МАЖОР

11.1. 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.

11.2. 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.

11.3. 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.

11.4. 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.

11.5. 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.

12. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

12.1. 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.

12.2. В случае не достижения Сторонами согласия по вышеуказанным вопросам споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. Настоящий Договор и Акт приема-передачи является основанием для оформления Участником долевого строительства в установленном законом порядке права собственности на Квартиру, а также доли в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации Регистрирующим органом в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. Услуги по оформлению права собственности на Квартиру по Договору не относятся к предмету Договора и Участнику долевого строительства не оказываются. По соглашению Сторон такие услуги могут быть оказаны Участнику долевого строительства Застройщиком или третьим лицом по отдельному договору.

13.3. 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.

13.4. Любое уведомление, извещение, сообщение, требование, которые должны или могут быть направлены в рамках Договора, должны быть исполнены 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:

- доставкой курьером Стороны-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

- ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – 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.

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

13.5. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента такого изменения. Действия, совершенные до получения соответствующего уведомления, считаются надлежащим исполнением.

13.6. В случае принятия в установленном законом порядке новых норм, обязательных для Сторон при исполнении настоящего Договора, иных, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора, действие указанных норм распространяется на права и обязанности по настоящему Договору, возникающие после их вступления в силу, если в установленном законом порядке не будет установлено иное.

13.7. Подписанием настоящего Договора Участник выражает свое согласие Застройщику и его уполномоченным представителям на обработку его персональных данных (далее – «Согласие»).

Под обработкой персональных данных понимаются любые действия (операции) Застройщика и его уполномоченных представителей с предоставленными персональными данными, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных», включая (но не ограничиваясь) сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, распространение (в том числе передача, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях, или без использования таких средств, если обработка персональных данных без использования таких средств соответствует характеру действий (операций), совершаемых с персональными данными с использованием средств автоматизации, то есть позволяет осуществлять в соответствии с заданным алгоритмом поиск персональных данных, зафиксированных на материальном носителе и содержащихся в картотеках или иных систематизированных собраниях персональных данных, и/или доступ к таким персональным данным, а также на передачу (в том числе трансграничную) этих персональных данных уполномоченным представителям Застройщика.

Застройщик вправе осуществлять обработку предоставляемых персональных данных согласно следующему перечню: фамилия; имя; отчество; дата и место рождения; адрес; семейное, имущественное положение; доходы; сведения о месте жительства; гражданство; данные документов, удостоверяющих личность; идентификационный номер налогоплательщика; сведения о трудовой деятельности; сведения о документах, содержащих персональные данные; номера контактных телефонов, адресов 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 том числе 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: г. Москва, ул. Знаменка, д.7, стр.3. 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.

Предполагаемый круг пользователей персональными данными Участника включает в себя работников Застройщика, сотрудников регулирующих, контролирующих и надзорных государственных органов, контрагентов Застройщика и иных лиц при осуществлении ими своих полномочий в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и заключенных договоров и соглашений.

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.

Участник дает согласие на получение в виде смс-сообщений, сообщений электронной почты, сообщений в социальных сетях и любых иных сообщений посредством электронных средств коммуникации информации об услугах и деятельности Застройщика на указанные контактные данные (номер телефона, адрес электронной почты, страницы в социальных сетях и др.).

13.8. Право аренды Земельного участка находится в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России», именуемого в дальнейшем Банк, адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, ОГРН 1027700132195 на основании Договора ипотеки № 3925/И-1 от 19.09.2017г.. Указанным залогом обеспечиваются обязательства Застройщика, возникшие на основании Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии №3925 от 19.09.2017г. (далее- «Кредитный договор»).

Согласие Банка на удовлетворение его требований за счет заложенного права аренды Земельного участка в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 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» (далее- «закон 214-ФЗ»), и прекращение права залога прав аренды Земельного участка, в случае, предусмотренном частью 8 статьи 13 закона 214-ФЗ получено, что подтверждается пп.12.2. и 12.3. Кредитного договора.

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

13.10. С момента вступления в силу настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные договоры (соглашения) и протоколы о намерениях, другие подобного рода документы утрачивают силу (прекращают свое действие).

13.11. Все Приложения, указанные в тексте настоящего Договора, являются его неотъемлемой частью, а именно Приложение № 1 – Схема расположения Квартиры на поэтажном плане Многоквартирного дома;

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

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО "ИжВАЗтехобслуживание"

Адрес Местонахождения: г. Москва, ул. Знаменка, д.7, стр.3

ИНН/КПП: 7724274496 / 770401001

ОГРН: 1037724029914

р/с: 40702810838000043278 ПАО Сбербанк

к/с: 30101810400000000225

БИК: 044525225

Участник: Гражданин(ка) РФ _____

Адрес для корреспонденции: _____

Подписи Сторон:

От Застройщика:

Генеральный директор

Управляющей организации

ООО "ИжВАЗтехобслуживание"

_____/ Урейская А.В. /
М.П.

Участник:

Фамилия Имя Отчество полностью

/ /
Подпись

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

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью "ИжВАЗтехобслуживание" (ООО "ИжВАЗтехобслуживание"), ОГРН 1037724029914, ИНН 7724274496, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Управляющей компании - Общества с ограниченной ответственностью «Мангазея Девелопмент» (ОГРН 1127746418590, ИНН 7704808608), действующей на основании Договора на осуществление ООО "Мангазея Девелопмент" функций единоличного исполнительного органа ООО "ИжВАЗтехобслуживание" от "31" января 2014 года, от имени которой на основании Устава действует Генеральный директор Урейская Анна Викторовна, с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Приложение о нижеследующем:

Схема расположения Квартиры, на поэтажном плане Многоквартирного дома

Квартира на плане обозначена «__». Площадь каждой комнаты Квартиры, помещения вспомогательного использования, лоджии (при наличии) указана на плане цифрами в метрах квадратных. Информация, указанная на плане в виде обыкновенной дроби, означает: в числителе дроби – числовое значение Общей площади Квартиры в метрах квадратных, в знаменателе – числовое значение Расчетной площади Квартиры в метрах квадратных (т.е. сумма Общей площади Квартиры и площади, с понижающим коэффициентом 0,5, лоджии).

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора и составлено в 3 (Трех) экземплярах.

Подписи Сторон:

От Застройщика:
Генеральный директор
Управляющей организации
ООО "ИжВАЗтехобслуживание"

_____/ Урейская А.В. /
М.П.

Участник:

_____/ _____ /
Фамилия Имя Отчество полностью **Подпись**