

Договор участия в долевом строительстве № _____

г. Москва

_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Квазар» (ОГРН 1075024009367, ИНН 5024092095, КПП 502401001), в лице _____, действующей на основании Доверенности _____, удостоверенной нотариусом _____, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Граждан(ин)(ка) Российской Федерации, _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт РФ: _____, выдан: _____, дата выдачи: _____, код подразделения: _____, зарегистрированн(ый)(ая) по адресу: _____, именуем(ый)(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

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

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц построить на земельных участках, расположенных по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи д. Марьино, кадастровый номер 50:11:0020306:1036 площадью 25 887,00 кв.м, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка, кадастровый номер 50:11:0020306:1038 площадью 159,00 кв.м, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: облуживание жилой территории, кадастровый номер 50:11:0020306:1039 площадью 189,00 кв.м, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: облуживание жилой территории, кадастровый номер 50:11:0020306:1040 площадью 189,00 кв.м категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: обслуживание жилой территории, используемом Застройщиком на основании Договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка №12110-Z от 26.05.2006 г., зарегистрированного Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, номер регистрации 50-50-98/013/2006-171 от 15.06.2006 г. в редакции Дополнительного соглашения № 461 от 11.10.2018 года, зарегистрированного Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области номер регистрации 31.10.2018 г. (с учетом Договора № 01/10.10 от 27.10.2010 г. о передаче прав и обязанностей по Договору аренды находящегося в государственной собственности земельного участка №12110-Z от 26.05.2006 г.) (далее – «**Земельный участок**»), многоквартирный жилой дом (четыре корпуса на единой подземной автостоянке) по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи д. Марьино (далее – «**Многоквартирный дом**»), и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома **передать в собственность Участнику долевого строительства объект долевого строительства**, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, цену и принять объект долевого строительства. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникнет право собственности на объект долевого строительства, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами в настоящем Договоре.

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом объекта долевого строительства и после сдачи объекта долевого строительства в эксплуатацию ему будет присвоен собственный почтовый адрес.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании:

- Разрешения на строительство № RU50-11-11490-2018 от 10.08.2018 г.
- Проектной декларации (предоставляется для ознакомления по требованию в офисе продаж Застройщика), опубликованной на сайте в сети Интернет: www.microgorodvlesu.ru, с изменениями.

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.4. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является:

Квартира № _____ общей проектной площадью _____ кв.м, расположенная на _____ этаже Многоквартирного дома по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи д. Марьино, жилой дом (с подземной автостоянкой), корпус _____, секция № _____ (далее – «Объект»), имеющий следующие идентификационные данные:

Строительный адрес Объекта	Кол-во комнат	Секция	Этаж	Строительный номер Объекта	Общая проектная площадь Объекта
Московская область, Красногорский район, вблизи д. Марьино, корпус _____, _	—	—	—	—	—

Общая площадь Объекта состоит из суммы площадей отапливаемых помещений, а также неотапливаемых помещений лоджий, балконов, террас с применением понижающего коэффициента: для лоджий - 0,5, для балконов и террас – 0,3. Все площади, указанные в настоящем Договоре, являются планируемыми и определены в соответствии с проектной документацией.

Характеристики Объекта являются проектными. По окончании строительства площадь Объекта будет уточняться по результатам обмера организацией технической инвентаризации, лицензированными кадастровыми инженерами. Также на основании данных, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта, Объекту присваивается фактический номер.

Характеристики Объекта и Многоквартирного дома указаны в Приложении №1 «План расположения и основные характеристики Объекта», Приложении № 2 «Отделочная ведомость Объекта» и Приложении № 3 «Основные характеристики Многоквартирного дома» к настоящему Договору.

В состав общего имущества в Многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности Участника долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства, входят помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: входные группы, колясочная, лифтовые холлы, мусорокамеры, электрощитовые, межквартирные лестничные площадки, лестницы, тамбуры, лифты, иные шахты, коридоры, крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами и внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, дворовое пространство, за исключением нежилых помещений первого этажа, подвальных помещений и машиномест.

1.5. Право собственности Участника долевого строительства на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством РФ, и возникает с момента государственной регистрации в органе власти, осуществляющем государственную регистрацию прав.

1.6. Право на оформление в собственность Объекта, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

1.7. Способом обеспечения обязательств Застройщика по настоящему Договору является расчет посредством счета эскроу, с учетом положений ст. 3 настоящего Договора.

2. Цена Договора

2.1. **Цена Договора** - денежная сумма, подлежащая уплате Участником долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

2.3. В случае если фактическая площадь Объекта по результатам обмеров организацией технической инвентаризации будет отличаться более, чем на 1 (Один) процент в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от площади, указанной в п.1.4 настоящего Договора, то Цена

подлежит соответствующему изменению, в связи с чем Стороны производят дополнительные расчеты за величину недостающей или превышающей 1 (Один) процент разницы общей площади Объекта по отношению к проектной площади Объекта, рассчитанной путем деления Цены Договора, указанной в п.2.2. настоящего Договора, на общую проектную площадь Объекта, указанную в п.1.4 настоящего Договора. Расчет производится Сторонами до подписания Передаточного акта, на основании отдельно подписываемого Сторонами документа (соглашения) с указанием актуальных банковских реквизитов для перечисления денежных средств.

2.4. В Цену Договора **не включены** расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект.

3. Порядок расчетов

3.1. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в АО «АЛЬФА-БАНК» (место нахождения: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, почтовый адрес: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, тел.: +7 495 620-91-91, email: mail@alfabank.ru) (далее именуемый – «Эскроу-агент»).

3.2. Стороны обязаны в течение 1 (Одного) календарного дня с даты подписания настоящего Договора заключить с Эскроу-агентом Договор счета эскроу. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере, указанном в п. 2.2 настоящего Договора, на счет эскроу (оплатить Цену Договора) в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.3. Порядок и условия внесения на счет эскроу денежных средств (Цены Договора) устанавливаются в подписанном Сторонами Договоре счета эскроу.

3.4. Обязательства Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления денежных средств на открытый у Эскроу-агента счет эскроу.

3.5. В случае неисполнения Сторонами условий п. 3.2. настоящего Договора, последний считается незаключенным, а обязательства по нему не наступившими.

4. Гарантии Застройщика

4.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачу Участнику долевого строительства Объекта, отвечающего характеристикам, указанным в пункте 1.4. Договора и в Приложении №3 к Договору.

4.2. Срок гарантии по качеству Объекта составляет 5 (Пять) лет с момента подписания Передаточного акта в отношении Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (Три) года с момента подписания Передаточного акта в отношении Объекта.

4.3. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, в том числе обнаруженные в пределах гарантийного срока, если эти недостатки (дефекты) произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, в том числе отделки, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а так же если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения требований, предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта.

4.5. В рамках настоящего Договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Корпуса и не являются существенным нарушением требований к Объекту, включая к его качеству, изменения, производимые Застройщиком в Корпусе (в том числе изменение его этажности и других характеристик), а также в Объекте, без их согласования

(уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

4.6. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет не более 6 (Шести) календарных месяцев. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

5. Обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

5.1.2. Представлять для ознакомления по требованию Участника долевого строительства документы согласно требованиям Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.1.3. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект, в срок установленный пунктом 6.1. Договора, по Передаточному акту.

5.1.4. Предоставить в регистрирующий орган документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и после получения документов о вводе Объекта в эксплуатацию – необходимые документы на Многоквартирный дом.

5.1.5. Передать Объект, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения. При этом Застройщик обязуется сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта к передаче по реквизитам Участника долевого строительства, указанным в разделе 12 Договора.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные Договором счета эскроу и Федеральным законом №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.2.2. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора (а также любых дополнительных соглашений к нему, в случае их подписания Сторонами), а также предоставить Застройщику все необходимые для государственной регистрации настоящего Договора документы в момент подписания настоящего Договора (согласно перечню, предоставленному Застройщиком).

5.2.3. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект после его приемки по Передаточному акту.

5.2.4. После завершения строительных работ и ввода Объекта в эксплуатацию и по факту выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению платежей по Договору счета эскроу принять Объект в порядке и сроки, установленные разделом 6 «Передача Объекта долевого строительства» Договора.

Застройщик вправе предложить в сообщении точное время приема Объекта; если Участник долевого строительства не согласен с этим временем, он должен незамедлительно по получении сообщения (в течение одного рабочего дня) известить об этом Застройщика любым доступным способом, предусмотренным настоящим Договором, после чего Стороны согласовывают точное время передачи Объекта. В отсутствие извещения Участника долевого строительства о невозможности приемки Объекта в предложенное время Участник долевого строительства считается согласившимся с предложенным временем и несет ответственность за несвоевременное принятие Объекта.

5.2.5. При подписании Передаточного акта заключить с эксплуатирующей организацией договор на эксплуатацию Многоквартирного дома и осуществить авансом за 4 (Четыре) месяца

вперед оплату расходов по содержанию Объекта.

5.2.6. В срок не позднее 1 (Одного) месяца с момента осуществления государственной регистрации права собственности на Объект принять участие в собрании собственников Многоквартирного дома с целью определения порядка использования общего долевого имущества и подписать соответствующее соглашение о порядке использования общего долевого имущества.

5.2.7. Осуществлять уступку своих прав и обязанностей по Договору третьим лицам в порядке и на условиях, указанных в разделе 8 «Уступка по Договору» настоящего Договора.

5.2.8. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку Объекта до получения Выписки из ЕГРН, свидетельствующей о проведении государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

5.2.9. Не проводить в Объекте и в самом Многоквартирном доме, в котором находится Объект, работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома).

5.2.10. Произвести оплату всех расходов, связанных с государственной регистрацией настоящего Договора, с учетом положений п. п. 2.4 настоящего Договора.

5.2.11. Известить Застройщика об изменениях своих паспортных данных и места проживания в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления вышеуказанных изменений. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении своих паспортных данных и места проживания несет Участник долевого строительства.

6. Передача Объекта долевого строительства

6.1. Застройщик обязуется после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома передать Объект Участнику долевого строительства **не позднее 31.12.2021 года**.

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Многоквартирного дома и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома определяется в соответствии с проектной декларацией.

6.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Передаточному акту, составленного по форме Застройщика. Датой передачи Объекта считается дата подписания Передаточного акта. Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта.

6.3. Передача Объекта Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется при условии уплаты Участником долевого строительства Цены Договора в полном объеме.

6.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта, указанного в п. 6.1. Договора, уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником долевого строительства по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия (**далее – «Сообщение»**), по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства, указанному в разделе 12 «Реквизиты и подписи сторон» настоящего Договора, либо вручает Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.5. Участник долевого строительства или его представитель обязаны приступить к принятию Объекта в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения Сообщения, что подтверждается подписываемым Сторонами Передаточным актом.

6.6. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают неустранимые недостатки, которые препятствуют эксплуатации Объекта по назначению, а также не могут быть устранены без несоизмеримых расходов или затрат времени.

При этом Стороны соглашаются, что свидетельством качества Объекта, соответствия его требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, а также проектной документации является Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, полученное

Застройщиком в установленном порядке, и соглашаются с тем, что такое разрешение является достаточным основанием для передачи Объекта Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном Договором.

6.7. В случае принятия Объекта Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре Объекта (явные недостатки).

6.8. В случае наличия несущественных недостатков Объекта (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник долевого строительства обязан подписать Передаточный акт, при этом Застройщик обязуется устранить недостатки (дефекты) в срок не более шести месяцев.

Отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником долевого строительства несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и получения Участником Сообщения от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 6.4. настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта и подписания Передаточного акта.

6.9. При уклонении, неявки или отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта в сроки, указанные в п. 6.5. Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Участнику долевого строительства Объекта.

При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Объекта, независимо от даты регистрации права собственности на Объект.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства Сообщения: Сообщение было направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. При этом под отказом Участника долевого строительства от получения Сообщения Стороны договорились в том числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи.

6.10. С момента передачи Объекта Участнику долевого строительства по Передаточному акту, независимо от даты регистрации права собственности на Объект, Участник долевого строительства несет бремя по содержанию Объекта (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Объекта и общего имущества Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе), а также риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта и находящегося в нем имущества и общего имущества Объекта.

6.11. После приемки Объекта и подписания сторонами Передаточного акта Участник долевого строительства вправе производить строительные и отделочные работы в Объекте, но не вправе до государственной регистрации права собственности производить перепланировку и переоборудование Объекта (ст. 25 ЖК РФ).

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ неустойки.

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока эскроу срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по Договору.

7.4. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в течение 10 (Десяти) календарных дней, с момента наступления этих обстоятельств.

7.5. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств (в том числе по уплате пеней и штрафов, если они были начислены), предусмотренных Договором счета эскроу, настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком. При этом Застройщик освобождается как от ответственности за не передачу Объекта в срок, установленный настоящим Договором, так и от штрафных санкций.

7.6. В случае составления Застройщиком одностороннего передаточного акта Объекта, дата составления такого акта считается также и датой передачи ключей. При этом обязательства по оплате коммунальных услуг, несению расходов на содержание Объекта, риск случайной гибели или порчи Объекта, а также общего имущества в Объекте признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта.

7.7. В случае уклонения от приемки Объекта либо необоснованного отказа от подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства Участник долевого строительства, по требованию Застройщика, уплачивает Застройщику штраф в размере 60 000,00 (Шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

7.8. Участник долевого строительства, совершивший уступку права требования по настоящему Договору в нарушение положений п. 8.1. Договора, обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей 00 копеек.

7.9. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Многоквартирный дом строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

8. Уступка прав по Договору

8.1. Участник долевого строительства вправе уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам (полностью или в части) при соблюдении всех следующих условий:

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта;

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на Нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации;

- уступка прав и обязанностей, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта, срока устранения недостатков Объекта, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), по Договору допускается при условии получения письменного предварительного согласия Застройщика на осуществление Участником долевого строительства уступки прав по Договору третьему лицу;

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии обязательного уведомления Эскроу-агента.

Стороны признают, что личность Участника долевого строительства имеет существенное

значение для Застройщика. Участник долевого строительства обязан совместно с Новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав передать Застройщику оригинал договора уступки, копию паспорта Нового участника долевого строительства, сообщить номер контактного телефона, электронной почты Нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства), в случае, если Новым участником является юридическое лицо, то предоставив Застройщику реквизиты юридического лица.

8.2. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации. С момента государственной регистрации договора/соглашения уступки к Новому участнику долевого строительства переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу.

8.3. Застройщик вправе уступить свои требования к Участнику долевого строительства третьим лицам полностью или частично без согласия Участника долевого строительства в соответствии с действующим гражданским законодательством.

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

9.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.2. Под форс-мажорными обстоятельствами также понимается вступление в силу указа, распоряжения, нормативного/ненормативного правового акта или письменной директивы любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора, в случае если основанием для издания вышеуказанных документов не послужило действие/бездействие Участника долевого строительства/Застройщика.

9.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

10. Прочие условия

10.1. Стороны устанавливают обязательный срок подачи Договора на государственную регистрацию. Договор передается в регистрирующий орган для его последующей регистрации в течение 10 (Десяти) дней с даты его подписания.

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

10.3. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

10.4. Споры, возникшие в процессе исполнения обязательств по настоящему Договору, будут решаться Сторонами путем переговоров. При недостижении согласия, спор передается на разрешение в соответствующий суд в по месту нахождения Объекта.

10.5. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. Рассматривается претензия, поступившая только в письменном виде, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня поступления. Претензии подаются заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

10.6. Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой и сдачей Многоквартирного дома, в котором расположен Объект, в эксплуатацию, качества произведенных работ, соответствия проекту и СП, является издание распорядительного правового акта органа исполнительной власти о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию.

10.7. Застройщик гарантирует, что в предусмотренном действующим законодательством порядке Застройщик обладает разрешением на строительство, им опубликована и размещена проектная декларация, зарегистрировано право аренды на земельный участок, предоставленный для строительства Многоквартирного дома, а также Застройщик как юридическое лицо соответствует всем требованиям, установленным Федеральным законом №214-ФЗ «Об участии в долевом

строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

10.8. Все вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации, в том числе Федеральным законом №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.9. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и в дальнейшем права собственности Участника долевого строительства на Объект могут быть оказаны Застройщиком (в том числе с привлечением специализированной организации-подрядчика, занимающейся регистрационными действиями) на основании отдельно заключаемых Сторонами договоров.

10.10. Застройщик вправе направлять Участнику долевого строительства любые уведомления посредством электронной почты на следующий адрес электронной почты Участника долевого строительства:

Участник долевого строительства соглашается, что направление уведомления Застройщика по электронной почте на адрес электронной почты Участника долевого строительства, имеет юридическую силу уведомления, совершенного в письменной форме, по истечении 24 часов с момента его отправки.

10.11. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника долевого строительства, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

10.12. 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 ему разъяснен правовой статус Объекта, в т.ч. права и обязанности Участника долевого строительства в отношении Объекта, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие по Договору права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

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

11. Срок действия и порядок изменения, расторжения Договора

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

11.2. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям, определенным настоящим Договором, и в порядке предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

11.3. В случае отсутствия оснований для расторжения Участником долевого строительства Договора в одностороннем внесудебном порядке Застройщик вправе отказать в признании Договора расторгнутым и подтвердить продолжение действия Договора. При этом в случае согласия Застройщика на расторжение настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства без оснований, Застройщик при возврате денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства по настоящему Договору, вправе удержать с Участника долевого строительства неустойку в размере 3% (трех процентов) от Цены Договора, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, но не более 150 000,00 (Сто пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

11.4. В случае просрочки внесения платежей Участником долевого строительства, предусмотренных Договором счета эскроу, в течение более чем 2 (Двух) месяцев, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, направив Участнику долевого строительства соответствующее уведомление.

11.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

11.6. Приложениями к настоящему Договору, составляющими его неотъемлемую часть, являются следующие приложения:

Приложение № 1 – «План расположения и основные характеристики Объекта».

Приложение № 2 – «Отделочная ведомость Объекта».

Приложение № 3 - «Основные характеристики Многоквартирного дома».

11.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и третий экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО СЗ «Квазар»

Место нахождения:

143402, Московская область,

г. Красногорск, ул. Школьная, д. 9.

Адрес для корреспонденции:

119034, г. Москва, Коробейников пер., д. 1.

ИНН 5024092095

КПП 502401001

ОГРН 1075024009367

Р/с № _____

К/с № _____

БИК _____

_____/_____/

М.П.

по доверенности от _____

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Дата рождения: _____

Место рождения: _____

Пол: _____

Паспорт РФ: _____

Выдан: _____

Дата выдачи: _____

Код подразделения: _____

Адрес регистрации: _____

Тел. номер для связи: _____

Электронная почта: _____

_____/_____/

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ И ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА:

Квартира _____ № _____, общей площадью _____ кв.м, расположенная в _____ секции на _____ этаже многоквартирного дома по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи д. Марьино, жилой дом, корпус № _____

(схема (графический план) Объекта)

<u>Основные характеристики Объекта:</u>	
Назначение:	<i>Жилое помещение</i>
Условный номер Объекта:	
Номер этажа:	
Проектная общая площадь Объекта (кв.м):	
Количество комнат:	
Площади комнат (кв.м):	
Площади вспомогательных помещений (кв.м):	
Лоджия/балкон	
Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента (кв.м):	
Площадь лоджии/балкона без учета коэффициента (кв.м):	

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО СЗ «Квазар»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/_____/_____
М.П.

_____/_____/_____

ОТДЕЛОЧНАЯ ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕКТА

1. Полы
 - 1.1. керамическая плитка;
 - 1.2. ламинат;
 - 1.3. керамическая плитка с гидроизоляцией основания (в санузлах).

2. Потолок
 - 2.1. окраска водно-дисперсионной краской в 2 слоя по подготовленной поверхности и/или натяжной полотнок.

3. Стены и перегородки
 - 3.1. окраска водно-дисперсионной краской в 2 слоя по подготовленной поверхности;
 - 3.2. облицовка керамической плиткой (в санузлах).

4. Двери входные
 - 4.1. Дверь металлическая утепленная, врезной замок, глазок, ручки нажимные.

5. Двери межкомнатные
 - 5.1. Дверь(и) межкомнатная, ручка(и) нажимные;
 - 5.2. Дверь(и) межкомнатная, ручка(и) нажимные, с поворотным фиксатором(ами) (в санузлах).

6. Инженерное оборудование
 - 6.1. Сантехническое оборудование:
 - 6.1.1. ванна;
 - 6.1.2. душевой поддон (при наличии);
 - 6.1.3. раковина(ы);
 - 6.1.4. смеситель(и) однорычажный;
 - 6.1.5. комплект душевой;
 - 6.1.6. полотенцесушитель;
 - 6.1.7. унитаз.

 - 6.2. Осветительные приборы:
 - 6.2.1. вывод под светильник.
 - 6.3. Электрическое оборудование:
 - 6.3.1. розетки;
 - 6.3.2. выключатели;
 - 6.3.3. аппараты защиты внутриквартирной сети.
 - 6.4. Отопление:
 - 6.4.1. приборы отопления со встроенными терморегуляторами.
 - 6.5. Водоснабжение:
 - 6.5.1. Поквартирные счетчики учета расхода горячей и холодной воды.
 - 6.6. Пожарная сигнализация:
 - 6.6.1. автономные извещатели.

7. Остекление
 - 7.1. Остекление оконных проемов, лоджий и балконов (при наличии).

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право замены

оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по внутренней отделке Объекта на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки Объекта материалы и оборудование с аналогичными характеристиками, аналогичного класса, модели, марки, серии, артикула без дополнительного согласования с Участником долевого строительства.

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО СЗ «Квазар»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/_____/_____
М.П.

_____/_____/_____

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Основные характеристики Многоквартирного дома:	
Наименование:	Жилой дом (четыре корпуса на единой подземной автостоянке)
Корпус:	
Секция:	
Вид:	<i>Многоквартирный дом</i>
Назначение:	<i>Жилое</i>
Этажность:	12-15
Общая площадь (кв.м):	104 395
Материал наружных стен и каркаса объекта:	С монолитным железобетонным каркасом
Материал перекрытий:	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности:	В (Высокий)
Класс сейсмостойкости:	Не требуется

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО СЗ «Квазар»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/_____/_____
М.П.

_____/_____/_____