

ДОГОВОР № "НомерДоговора1"
участия в долевом строительстве

Московская область, Красногорский район,
г. Красногорск

"ДатаЗаключения1"

Общество с ограниченной ответственностью «Реал-сервис», в лице Муравьевой Светланы Валерьевны, действующей на основании доверенности 77 АБ 6777233 от 26.06.2015г., удостоверенной Бондаревой Ириной Анатольевной, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре за № 1-1764, с одной стороны, именуемое **«Застройщик»**, и гр. Российской Федерации **"Клиенты1"**, с другой стороны, именуемый **«Участник долевого строительства»/«Участник»**, именуемые далее при совместном упоминании **«Стороны»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН

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

1.1. **«Общественный центр»** - общественный центр с функцией торгово-бытового обслуживания ЖК «ART» с встроенно-пристроенной автостоянкой, создаваемый по строительному адресу: **Московская область, Красногорский район, город Красногорск, мкр. № 15 Павшино**. После завершения строительства **«Общественного центра»** ему будет присвоен почтовый адрес. **«Общественный центр»** включает в себя следующие основные характеристики:

- материал наружных стен: монолитный железобетон;
- материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;
- класс энергоэффективности: С
- класс сейсмостойкости: сейсмичность района строительства - менее 6 баллов. Требования, предъявляемые к сейсмостойкости, на дом не распространяются, т.к. в соответствии с СП 14.13330.2010 «СНиП II-7-81* Строительство в сейсмических районах» влияние сейсмичности учитываются, начиная с 7 баллов и выше.

1.2. **Объект долевого строительства/Объект** - нежилое помещение (Апартамент), являющееся объектом долевого строительства, характеристики которого указаны в пункте 2.2. настоящего Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в сроки, указанные в статье 5 настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **«Общественного центра»**, и входящее в состав **«Общественного центра»**, создаваемого также с привлечением денежных средств **«Участника»**, при условии выполнения **«Участником»** всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

1.3. **Застройщик** - общество с ограниченной ответственностью **«Реал-сервис»**, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке **«Общественного центра»**, на основании полученного разрешения на строительство, и имеющий на момент подписания настоящего Договора:

1.3.1. Разрешение на строительство № N RU50-10-2015-164 от 16.04.2015г., выдано Министерством строительного комплекса Московской области;

1.3.2. опубликованную в сети «Интернет» на сайте www.krost.ru проектную декларацию;

1.3.3. земельные участки:

1.3.3.1. площадью 12223 кв.м (кадастровый номер 50:11:0010417:7044), предоставленный застройщику на основании свидетельства о государственной регистрации права Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области от 09.07.2014 г., образованный путем деления участка с кадастровым номером 50:11:0010417:3811 решением собственника.

1.3.3.2. площадью 2137 кв.м (кадастровый номер 50:11:0010417:7047), предоставленный застройщику на основании свидетельства о государственной регистрации права Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области от 11.08.2014 г., образованный путем деления участка с кадастровым номером 50:11:0010417:353 решением собственника.

Земельный участок находится в ипотеке у ОАО «Сбербанк России», на основании Договора ипотеки № 1972/И-1 от 17.09.2012 г., Договора последующей ипотеки № 2047/И-4 от 03.10.2014 г.

1.3.3.3. площадью 4384 +/-23 кв.м (кадастровый номер 50:11:0010417:9919), предоставленный застройщику на основании договора аренды от 18.10.2012г. № 568, заключенного с Администрацией Красногорского муниципального района сроком до 19.10.2018 г., образованного путем деления участка с кадастровым номером 50:11:000000:918 на основании постановления администрации Красногорского муниципального района от 12.12.2014 г. № 2813/12. Земельный участок с кадастровым номером

50:11:000000:918 образован путем деления участка с кадастровым номером 50:11:000000:124 на основании постановления администрации Красногорского муниципального района от 06.04.2012 г. № 593/4.

1.3.4. Застройщик на момент заключения настоящего Договора обладает правом на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) Общественного центра на основании договора участия в долевом строительстве и отвечает требованиям, указанным в пунктах 2-8 части 2, части 2.2, 2.3 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон №214-ФЗ»).

1.4. Правовым основанием заключения настоящего Договора является Закон №214-ФЗ.

1.5. «Инструкция» - инструкция по эксплуатации «Объекта», содержащая необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы «Объекта» и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

1.6. «Общая проектная площадь Объекта» - устанавливается «Сторонами» в целях исчисления «Цены Договора» до проведения технической инвентаризации «Объекта» и рассчитывается на основании проектной документации как сумма следующих площадей: общей площади «Объекта», определенной в соответствии со ст.15 Жилищного кодекса РФ, и площади балконов/terraces (с применением коэффициента 0,3).

1.7. Фактическая площадь Объекта- устанавливается «Сторонами» в целях исчисления окончательной «Цены Договора» и рассчитывается на основании результатов технической инвентаризации «Объекта» как сумма следующих площадей: общей площади «Объекта», определенной в соответствии со ст.15 Жилищного кодекса РФ, и площади балконов/terraces (с применением коэффициента 0,3).

1.8. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате «Участником» для строительства (создания) «Объекта», который на момент подписания настоящего Договора определяется как произведение «Общей проектной площади Объекта» на стоимость одного кв.м. площади «Объекта», указанную в п.2.2. «Цена Договора» подлежит в дальнейшем изменению в случае, оговоренном в п.3.7и 3.8 настоящего Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. «Застройщик» обязуется своими силами (и/или с привлечением других лиц) построить «Общественный центр» и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать «Участнику» «Объект», а «Участник» обязуется уплатить «Цену Договора» и принять «Объект» в порядке, установленном настоящим Договором.

2.2. «Объект» имеет следующие проектные параметры и характеристики:

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая проектная площадь, м ²	Количество во комнат	Площадь комнат		Площадь помещений вспомогательного использования	
						Условный номер комнаты	Площадь, м ²	Наименование помещения	Площадь, м ²
--	Нежилое помещение	--	--	--	--	1 2	-- --	Кухня Прихожая Ванная Кладовая	-- -- -- --

Примерный план «Объекта», отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Объекта (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, terraces), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося «Общественного центра» приведен в Приложении №1 и №2 к настоящему Договору, являющимися его неотъемлемой частью. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для «Застройщика» каких-либо обязательств по фактическому выполнению/установке/поставке указанных объектов.

2.3. «Стороны» признают, что свидетельством качества «Объекта», соответствие его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является заключение о соответствии построенного «Общественного центра» проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и/или разрешение на ввод «Общественного центра» в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным

органом. При наличии указанного заключения и/или разрешения, «Участник» не вправе предъявлять претензии к «Застройщику» по качеству «Объекта», и уклоняться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

«Стороны» пришли к соглашению, что «Объект» не будет иметь никакой отделки и оборудования, и будет передан «Участнику» в степени строительной готовности, определяемой проектной и рабочей документацией на строительство «Общественного центра», при этом:

- межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах и ванных комнатах не устанавливаются и не поставляются;

- сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушители и прочее) не устанавливаются и не поставляется;

- работы по заземлению ванн выполняются «Участником»;

- внутренняя отделка стен, потолков и выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются;

- работы по устройству трубных разводов для подключения сантехнических приборов выполняются «Участником»;

- монтаж и допуск электроустановки Объекта по отдельному согласованному в установленном порядке проекту в полном объеме с установкой оконечных устройств и подключением по постоянной схеме выполняется «Участником»;

- электрическая плита не устанавливается и не поставляется;

- устанавливаются оконные блоки с двухкамерными стеклопакетами по контуру наружных стен;

- устанавливается входной дверной блок, укомплектованный скобяными изделиями;

- выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами без трубных разводов для подключения смесителей кухонных моек, умывальников, ванн, смывных бачков и унитазов, отводы оканчиваются шаровым краном с заглушкой;

- выполняются стояки канализации с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без трубных разводов для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, моек);

- выполняются системы отопления в полном объеме с радиаторами;

- слаботочные системы (радио, телефон, телевидение) доводятся до этажных щитов;

- общее заземление выводится на этажные электрощиты.

«Участник» самостоятельно и за свой счет выполнит все необходимые работы, с целью дальнейшего использования «Объекта» по назначению.

2.4. «Участник» ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики «Объекта» по результатам технической инвентаризации могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в п.2.2 и Приложении №1 и №2 к настоящему Договору.

2.5. «Участник» до подписания настоящего Договора ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, предусмотренными «Законом № 214-ФЗ».

2.6. «Застройщик» обязуется использовать полученные по настоящему Договору средства для финансирования строительства создания «Общественного центра» и другие цели, связанные с осуществлением строительства и привлечением участников.

2.7. Гарантийный срок для «Объекта» устанавливается сроком 5 (пять) лет с даты передачи «Объекта» «Участнику», за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав «Объекта» и/или «Общественного центра».

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав «Объекта» и/или «Общественного центра», составляет 3 (три) года с даты подписания первого передаточного акта по «Общественному центру».

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

2.9. Срок ввода в эксплуатацию «Общественного центра» – II квартал 2017 года (включительно).

2.10. Право собственности на «Объект» возникает у «Участника» с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством «Объект» в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Одновременно с государственной регистрацией права собственности «Участника» на «Объект» и у «Участника» возникает право общей долевой собственности на общее имущество «Общественного центра» и земельный участок, на котором расположен «Общественный центр».

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.

3.1. Цена Договора на момент подписания настоящего Договора составляет "**Сумма Договора 2**" ("Сумма Договора Проп 1") рублей, НДС не облагается. «Цена Договора» подлежит в дальнейшем изменению в случае, оговоренном в п.3.7 и 3.8 настоящего Договора

3.2. «Цена Договора» уплачивается «Участником» в соответствии со следующим графиком платежей:

График Платежей

Оплата производится в кассу или на расчетный счет «Застройщика» по следующим банковским реквизитам: ИНН № 5024074843, КПП 502401001, р/с 40702810538000098060 в ПАО Сбербанк, к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 с указанием следующего назначения платежа: «**Оплата по договору участия в долевом строительстве № "Номер Договора 2" от "Дата Заключения 2"., НДС не облагается.**»

3.3. Оплата производится в кассу или на расчетный счет «Застройщика». Обязательство «Участника» по оплате по настоящему Договору считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет «Застройщика» или поступления денежных средств в кассу «Застройщика».

3.4. Стоимость одного квадратного метра «Объекта», указанная в п.2.2 настоящего Договора, является окончательной и изменению не подлежит.

3.5 На момент подписания Акта приема-передачи «Объекта» «Участник» обязан оплатить 100% (Сто процентов) «Цены Договора». В случае если Договором предусмотрена рассрочка платежа в соответствии с графиком, установленным в п.3.2. Договора, и платежи по Договору будут установлены позднее срока передачи «Объекта», Акт приема-передачи «Объекта» будет подписываться с условием регистрации залога на «Объект» в пользу «Застройщика». Прекращение обременения в виде залога на «Объект» производится после окончательных расчетов по Договору. «Застройщик» также вправе приостановить передачу «Объекта» до момента полной оплаты «Цены Договора» (в этом случае «Застройщик» не будет считаться лицом, нарушившим срок передачи «Объекта» по Договору).

3.6. В случае внесения «Участником» денежных средств в счет уплаты «Цены Договора» через коммерческие банки, комиссионный сбор, установленный банком, оплачивается «Участником» отдельно и не входит в сумму платежа, причитающегося «Застройщику».

3.7. Окончательные расчеты между «Сторонами» производятся в течение 10 (Десяти) банковских дней после предоставления «Застройщиком» «Участнику» данных о «Фактической площади Объекта», определенной по результатам технической инвентаризации. При этом расчеты в соответствии с настоящим пунктом производятся «Сторонами» путем единовременного внесения платежа.

3.8. В случае, если по результатам технической инвентаризации «Фактическая площадь Объекта» не будет совпадать с «Проектной площадью Объекта», «Стороны» дополнительным соглашением определяют размер возврата или доплаты денежных средств, при этом неисполнение обязанности «Участника» по доплате признается «Сторонами» как факт неисполнения обязательств в части финансирования и влечет последствия, предусмотренные настоящим Договором.

3.9. Размер суммы возврата или доплаты денежных средств определяется через стоимость одного квадратного метра «Объекта», указанной в п.2.2, и «Фактической площади Объекта», при этом обязанность возврата денежных средств «Участнику» возникает у «Застройщика» только при условии, если фактическая площадь «Объекта» меньше проектной площади «Объекта» более чем на 3 (Три) квадратных метра.

3.10. «Стороны» принимают во внимание, что в соответствии с положениями «Закона №214-ФЗ»:

3.10.1. Систематическое нарушение «Участником» сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Двух) месяцев, является основанием для отказа «Застройщика» от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке.

3.10.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа «Участник» 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.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Права и обязанности «Участника»:

4.1.1 «Участник» обязан осуществить уплату «Цены Договора» в порядке и на условиях, указанных в ст.3 настоящего Договора.

4.1.2. «Участник» обязан хранить у себя платежные документы, подтверждающие перечисление

денежных средств по настоящему Договору и предоставлять «Застройщику» копии указанных документов.

4.1.3. Без согласования с «Застройщиком» «Участник» не вправе проводить в «Объекте» работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутренних перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрики, пробивки проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), а также проводить в «Объекте» и в самом «Общественного центра» работы, которые затрагивают фасад «Общественного центра» и его элементы, в том числе любое остекление балконов и/или террас, установку устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию «Общественного центра».

4.1.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, «Участник» обязан возместить «Застройщику» все понесённые последним расходы и убытки, при этом оплата таких расходов и/или убытков осуществляется «Участником» в бесспорном порядке в размере и в сроки, указанные в соответствующем уведомлении «Застройщика».

4.1.5. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта «Участник» обязан в полном объеме оплачивать организации, осуществляющей обслуживание и эксплуатацию «Общественного центра» (по выбору «Застройщика»), расходы по обслуживанию и эксплуатации Объекта соразмерно доле в площади помещений общего пользования «Общественного центра» и коммунальные услуги.

4.1.6. При условии уплаты «Участником» 100% «Цены Договора» (с учетом результатов технической инвентаризации), до подписания Акта приема-передачи «Объекта» «Участник» вправе письменно обратиться к «Застройщику» с заявлением о доступе в «Объект» для производства ремонтных работ. Разрешение «Застройщика» на производство ремонтных работ оформляется Актом доступа для производства ремонтных работ (далее – **Акт доступа**), не являющимся актом приема-передачи «Объекта».

В случае, если «Объект» передается «Застройщиком» «Участнику» по **Акту доступа**, с момента подписания указанного акта «Участник» обязан в полном объеме оплачивать организации, осуществляющей обслуживание и эксплуатацию «Общественного центра» (по выбору «Застройщика»), расходы по обслуживанию и эксплуатации соразмерно доле в площади помещений общего пользования «Общественного центра» и коммунальные услуги.

4.1.7. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания «Сторонами» настоящего Договора, «Участник» обязуется обеспечить наличие документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе (но не ограничиваясь): копию брачного договора и свидетельства о заключении брака (в случае их наличия), заверенные нотариусом; заявление об отсутствии факта регистрации брака, заверенное нотариусом; нотариально удостоверенную доверенность на представителя для осуществления регистрационных действий и иные документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

«Застройщик» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в полном объеме, а также потребовать от «Участника» оплатить неустойку (штраф) в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей в случае нарушения «Участником» обязательства, предусмотренного настоящим пунктом.

4.1.8. «Участник» обязуется компенсировать в полном объеме расходы «Застройщика» по паспортизации «Объекта» в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного уведомления от «Застройщика».

4.1.9. «Участник» обязуется осуществить в полном объеме оплату всех нотариальных действий, связанных с исполнением своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.10. «Участник» обязуется явиться в офис «Застройщика» для целей подписания Акта приема-передачи «Объекта», в срок, указанный в соответствующем уведомлении «Застройщика».

4.1.11. «Участник» обязуется нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и государственной регистрацией права собственности на «Объект» (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы по оплате государственной пошлины, расходы, связанные с технической инвентаризацией и учетом «Объекта», постановкой «Объекта» на государственный кадастровый учет, государственной регистрацией права собственности на «Объект» в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.) и другие расходы.

Государственная регистрация настоящего Договора и оформление права собственности на «Объект» не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и с процессом оформления «Объекта» в собственность «Участника», могут быть зафиксированы в отдельном договоре.

4.1.12. «Участник» обязуется не обременять каким-либо образом в период действия настоящего Договора полученные по настоящему Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных «Законом №214-ФЗ», до полной оплаты «Цены Договора».

4.2. Права и обязанности «Застройщика»:

4.2.1. «Застройщик» обязуется построить (создать) «Общественного центра» в срок, указанный в

п.2.9 настоящего Договора.

4.2.2. «Застройщик» обязуется вести учет и регистрацию поступающих от «Участника» денежных средств.

4.2.3. Денежные средства, уплачиваемые «Участником» по Договору, подлежат использованию «Застройщиком» только по целевому назначению согласно ст. 18 «Закона №214-ФЗ».

4.2.4. В случае нарушения «Участником» более чем на 3 (Три) рабочих дня срока внесения первого платежа в соответствии с графиком платежей (п. 3.2), «Застройщик» вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, уведомив об этом «Участника» в письменной форме.

4.2.5. «Застройщик» обязуется в срок, установленный настоящим Договором, после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию «Общественного центра», при условии выполнения «Участником» своих обязательств по настоящему Договору, передать «Участнику» «Объект» по Акту приема-передачи, подписываемому обеими «Сторонами».

4.2.6. В случае если строительство «Общественного центра» не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, «Застройщик» не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить «Участнику» соответствующее уведомление и предложение о внесении изменений в условия настоящего Договора.

4.2.7. «Застройщик» вправе направить «Участнику» письменное обращение о подписании документа о сверке взаиморасчетов.

4.2.8. Застройщик гарантирует, что:

- на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении «Объекта» с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору;

- в период действия настоящего Договора «Застройщиком» не будут подписаны и заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении «Объекта» с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.

4.2.9. Исполнение «Застройщиком» своих обязательств по настоящему Договору обеспечивается залогом в пользу «Участника» права аренды земельного участка, указанного в п.1.3.3., и строящегося «Общественного центра».

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Срок передачи «Участнику» «Объекта» – не позднее «31» декабря 2017 года. Обязательство по передаче «Объекта» «Участнику» может быть исполнено «Застройщиком» досрочно. В передаточном документе указываются дата передачи, основные характеристики «Объекта».

5.2. «Застройщик» не менее чем за 1 (Один) месяц до истечения установленного настоящим Договором срока передачи «Объекта» направляет «Участнику» сообщение о завершении строительства (создания) «Общественного центра» и о готовности «Объекта» к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному «Участником» почтовому адресу или вручено «Участнику» лично под расписку.

5.3. После выполнения обязательств по оплате «Цены Договора» и получения «Застройщиком» в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию «Общественного центра», «Участник» обязан приступить к приемке «Объекта» в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного сообщения «Застройщика» о завершении строительства (создания) «Общественного центра» и о готовности «Объекта» к передаче.

5.4. Приемка «Объекта» «Участником» должна быть осуществлена в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента ее начала.

5.5. При нарушении «Участником» сроков, указанных в п.5.3 и 5.4 настоящего Договора, «Объекта» считается переданной «Участнику» без недостатков, о чем «Застройщик» составляет соответствующий односторонний акт, при этом в соответствии со статьей 8 Закона 214-ФЗ, риск случайной гибели «Объекта» признается перешедшим к «Участнику» со дня составления «Застройщиком» одностороннего акта.

5.6. При обнаружении существенных недостатков «Объекта» «Участник» вправе потребовать от «Застройщика» только безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок. Под существенными недостатками «Стороны» понимают:

- отсутствие или механическое повреждение входной двери;
- отсутствие или механическое повреждение оконных блоков;
- отсутствие или механическое повреждение приборов отопления.

5.7. «Стороны» пришли к соглашению о том, что требование о безвозмездном устранении недостатков «Объекта» (п.5.6):

- подписывается «Участником» лично;
- предъявляется «Застройщику» в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный «Участником» разумный срок устранения недостатков не менее 60 (шестьдесят) календарных дней с даты получения данного требования «Застройщиком».

При несоблюдении указанных выше условий требование «Участника» об устранении недостатков считается необоснованным, не подлежит рассмотрению «Застройщиком» и не считается предъявленным «Участником».

5.8. «Участник» не вправе заявлять требования, предусмотренные пп. 2) и 3) п. 2 ст. 7 «Закона № 214-ФЗ».

5.9. «Стороны» пришли к соглашению о том, что «Участник» вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке и потребовать от «Застройщика» возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст.7 «Закона №214-ФЗ» только после рассмотрения «Застройщиком» письменного требования, направленного «Участником» способом, предусмотренным абз. 2 п. 5.2. Договора.

5.10. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи «Участнику» вследствие уклонения «Участника» от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства «Застройщик» освобождается от уплаты «Участнику» неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения «Застройщиком» своих обязательств по Договору.

5.11. При передаче «Объекта» «Застройщик» обязуется передать «Участнику» «Инструкцию», которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче «Объекта».

6. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. «Участник» вправе уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия «Застройщика».

6.2. Уступка прав и обязанностей «Участника» по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.

6.3. Уступка «Участником» прав и обязанностей по настоящему Договору допускается только после уплаты им «Цены Договора» в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.4. Уступка «Участником» прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания «Сторонами» Акта приема-передачи «Объекта».

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. В случае наличия оснований для отказа «Застройщика» от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, предусмотренных «Законом №214-ФЗ» и настоящим Договором (в том числе нарушения «Участником» обязательств по оплате – нарушении сроков осуществления единовременного платежа (п.3.8) в качестве доплаты после получения данных о «Фактической площади Объекта»), «Застройщик» вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней после направления в письменной форме «Участнику» уведомления о необходимости погашения им задолженности по уплате «Цены Договора» и о последствиях неисполнения требования о погашении задолженности.

7.2. При неисполнении «Участником» требования «Застройщика» о погашении «Участником» имеющейся задолженности и при наличии у «Застройщика» сведений о получении «Участником» уведомления о необходимости погашения задолженности и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе «Участника» от его получения или в связи с отсутствием «Участника» по указанному им почтовому адресу, «Застройщик» вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке.

7.3. В случае наличия оснований для отказа «Застройщика» от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, предусмотренных «Законом №214-ФЗ» и/или настоящим Договором, договор считается расторгнутым с даты направления «Участнику» уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.4. В случае отказа «Застройщика» от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным «Законом №214-ФЗ» и/или настоящим Договором, «Застройщик» обязан возвратить денежные средства, уплаченные «Участником» в счет «Цены Договора», в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

7.5. В случае, если «Застройщик» надлежащим образом исполняет свои обязательства перед

«Участником долевого строительства», «Участник» не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.6. В случае наличия оснований для отказа «Застройщика» от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, предусмотренных «Законом №214-ФЗ» и/или настоящим Договором, возврат «Объекта» «Участником» и приемка «Объекта» «Застройщиком» осуществляется в срок не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента получения «Участником» уведомления об одностороннем отказе «Застройщика» от исполнения Договора. Стороны договорились, что возврат денежных средств в депозит нотариуса в случаях, предусмотренных «Законом 214-ФЗ», осуществляется по следующему месту нахождения «Застройщика»: г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 6

7.7. В случае осуществления «Участником» каких-либо ремонтных и/или иных работ в «Объекте», результаты такой работы считаются неотделимыми улучшениями «Объекта». При этом «Застройщик» не компенсирует «Участнику» стоимость таких работ и/или материалов после возврата «Объекта» «Застройщику» в связи с односторонним отказом «Застройщика» от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным «Законом №214-ФЗ» и/или настоящим Договором.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ. ФОРС-МАЖОР

8.1. «Стороны» освобождаются от частичного или полного исполнения обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), возникающих после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла предотвратить разумными мерами.

К обстоятельствам чрезвычайного характера относятся события, на которые «Стороны» не могут повлиять и за возникновение которых не несут ответственности: землетрясение, наводнение, пожар, военные действия любого характера, правительственные постановления и распоряжения государственных органов, органов исполнительной власти, если эти обстоятельства непосредственно и существенно влияют на исполнение настоящего Договора, а также возможные изменения проекта планировки «Общественного центра», территории на которой располагается «Общественный центр», несоблюдение сроков ввода «Общественного центра» в эксплуатацию.

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) срок выполнения по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства или их последствия. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана известить в письменной форме другую сторону о наступлении или прекращении выше указанных обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств).

Застройщику предоставляется право такого уведомления «Участника» путем размещения соответствующей информации на сайте «Застройщика» www.krost.ru.

8.3. Если действие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) сделает невозможным для одной из «Сторон» исполнение ее обязательств по настоящему Договору в течение более чем 6 (Шести) месяцев, то любая из «Сторон» вправе отказаться от исполнения настоящего Договора.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения «Сторонами» своих обязательств по нему.

9.2. Все споры, связанные с исполнением «Сторонами» своих обязательств по настоящему Договору, «Стороны» будут стремиться разрешать путем переговоров. При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров, до передачи спорного вопроса в суд «Стороны» обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой стороне в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения претензии.

Досудебный порядок урегулирования спора, предусмотренный настоящим пунктом, не распространяется на случаи взыскания «Застройщиком» образовавшейся у «Участника» перед «Застройщиком» задолженности по оплате «Цены Договора», а также законной, договорной неустойки за нарушение «Участником» обязательств по оплате «Цены Договора» в соответствии с условиями Договора. В этом случае, «Застройщик» имеет право обратиться в суд без предварительного направления «Участнику» требования (претензии) о погашении образовавшейся задолженности по Договору и законной, договорной неустойки за нарушение финансовой дисциплины по Договору.

Споры между «Сторонами» передаются на разрешение в суд по месту нахождения «Застройщика».

9.3. При разрешении споров между «Сторонами», в том числе и в судебном порядке, Стороны

применяют законодательство Российской Федерации.

9.4. После подписания настоящего Договора «Сторонами» любые предшествующие дате подписания настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления «Сторон», как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между «Сторонами», и утрачивают юридическую силу.

9.5. В случае изменения у одной из «Сторон» каких-либо реквизитов, указанная сторона обязана письменно уведомить другую сторону в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты такого изменения.

9.6. Настоящий Договор составлен в 3-х (Трех) подлинных экземплярах (по одному экземпляру для каждой из «Сторон» и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области).

9.7. Односторонний частичный или полный отказ от исполнения настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и/или указанных в настоящем Договоре, не допускается.

9.8. В рамках реализации своих обязательств по «Договору», «Застройщик» вправе направлять «Участнику» соответствующие уведомления (в том числе сообщение о государственной регистрации «Договора») путем рассылки соответствующей информации посредством отправки текстовых сообщений на адрес электронной почты «Участника» и смс-сообщений на номер телефона, выделенный «Участнику» оператором сотовой связи, а также посредством мобильного приложения, установленного «Участником» на своем мобильном телефоне/смартфоне/другом электронном устройстве (на условиях принятых «Участником» в пользовательском соглашении). «Участник» подтверждает свое согласие на указанную рассылку со стороны «Застройщика» по контактным данным, указанным в «Договоре», и несет ответственность за достоверность предоставленной контактной информации. Данный способ оповещения со стороны «Застройщика» считается надлежащим способом оповещения «Участника» (что подтверждается соответствующим отчетом о доставке сообщения), за исключением случаев, когда иной способ извещения «Участника» прямо предусмотрен «Законом № 214-ФЗ» и «Договором».

9.9. Характеристики земельного участка, указанные в п.1.3.3. Договора, могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения «Общественного центра». Настоящим Участник дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельного участка, указанного в п.1.3.3. Договора, при его разделе, объединении или перераспределении (в том числе с другими смежными земельными участками, принадлежащими Застройщику на праве аренды), а также на использование земельного участка, указанного в п.1.3.3. Договора, и земельных участков, образованных при его разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых и иных зданий, строений, сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик» ООО «Реал-сервис»
143409, Московская область, г. Красногорск, ул. Успенская, д. 5,
пом. 14, офис 510-2
ИНН № 5024074843, КПП 502401001
р/с 40702810538000098060 в ПАО «Сбербанк»,
к/с 30101810400000000225 БИК 044525225

«Участник» "Клиенты2"
РеквизитыКлиента1

«Застройщик»
ООО «Реал-сервис»

«Участник»

С.В. МУРАВЬЕВА
(действующая по доверенности)

"КЛИЕНТЫ1СОКРАЩЕННО"

Приложение № 1
к Договору № "НомерДоговора3" от "ДатаЗаключения3"
участия в долевом строительстве

Московская область, Красногорский район,
г. Красногорск

"ДатаЗаключения4"

ПЛАН СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая проектная площадь, м ²	Количество комнат	Площадь комнат		Площадь помещений вспомогательного использования	
						Условный номер комнаты	Площадь, м ²	Наименование помещения	Площадь, м ²
--	Нежилое помещение	--	--	--	--	1 2	-- --	Кухня Прихожая Ванная Кладовая	-- -- -- --

«Застройщик»
ООО «Реал-сервис»

«Участник»

С.В. МУРАВЬЕВА
(действующая по доверенности)

"КЛИЕНТЫ1СОКРАЩЕННО1"

Приложение № 2
к Договору "НомерДоговора5" от "ДатаЗаклучения5"
участия в долевом строительстве

Московская область, Красногорский район,
 г. Красногорск

"ДатаЗаклучения6"

ПЛАН СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая проектная площадь, м ²	Количество комнат	Площадь комнат		Площадь помещений вспомогательного использования	
						Условный номер комнаты	Площадь, м ²	Наименование помещения	Площадь, м ²
--	Нежилое помещение	--	--	--	--	1 2	-- --	Кухня Прихожая Ванная Кладовая	-- -- -- --

«Застройщик»
 ООО «Реал-сервис»

«Участник»

 С.В. МУРАВЬЕВА
 (действующая по доверенности)

 "КЛИЕНТЫ1СОКРАЩЕННО2"