

Договор № /В/ - -
участия в долевом строительстве

город Москва

« » 201 г.

Закрытое акционерное общество «Стройпромавтоматика» (Свидетельство Московской регистрационной палаты № 001.355.315 от 25.05.1998г., серия ЛА № 002763, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года от 03 декабря 2002г. серия 77 № 007191242, выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, ОГРН 1027739678240, ИНН 7705199395, КПП 501501001, адрес местонахождения: 143180, Московская область, город Звенигород, микрорайон Восточный, микрорайон 3, дом 15, помещение 1), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Голицына Александра Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

участник долевого строительства – гражданин _____, пол _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт: серия _____, № _____ выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, действующий от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с Федеральным законом 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», заключили настоящий **Договор** (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Застройщик – Закрытое акционерное общество «Стройпромавтоматика», действует в соответствии с Федеральным законом 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».

1.2. Участник – участник долевого строительства, физическое (юридическое) лицо, передающее по Договору в качестве целевого финансирования денежные средства Застройщику для строительства (создания) последним Многоквартирного жилого дома.

1.3. Земельный участок: - земельный участок по адресу: Московская область, г. Звенигород, общей площадью 43 204 кв.м., кадастровый номер **50:49:0010110:1342**, принадлежащий Застройщику на основании договора аренды земельных участков б/н от 27.06.2016г. (номер государственной регистрации 50-50/049-50/049/008/2016-4990/1, дата государственной регистрации 28.07.2016г. и акт приёма передачи от 09.08.2016г. земельных участков по договору аренды земельных участков от 27.06.2016г.), земельный участок по адресу: Московская область, г. Звенигород, общей площадью 19 856 кв.м., кадастровый номер **50:49:0010110:1346**, принадлежащий Застройщику на основании договора аренды земельных участков б/н от 27.06.2016г. (номер государственной регистрации 50-50/049-50/049/008/2016-4990/1, дата государственной регистрации 28.07.2016г. и акт приёма передачи от 09.08.2016г. земельных участков по договору аренды земельных участков от 27.06.2016г.).

1.4. Многоквартирный жилой дом – «жилой дом серии И-155Мкс/Мм с первым нежилым этажом (корпус 2)», расположенный по адресу: Московская область г.о. Звенигород, район Восточный, мкр. 2 и 3, корп. 2». Указанный строительный адрес может не совпадать с адресом Многоквартирного жилого дома, присвоенным ему Постановлением Администрации после завершения строительства.

1.5. Строительство – создание Многоквартирного жилого дома, включающее в себя работы по подготовке предпроектной и проектной документации, строительные-монтажные работы, работы по благоустройству прилегающей территории и все иные работы непосредственно связанные со строительством и необходимые для ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

1.6. Объект/Объект долевого строительства – жилое (квартира) и (или) нежилое помещение, являющееся объектом долевого строительства, характеристики которого указаны в **Приложении №2** настоящего Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в сроки, указанные в п. 6.1 настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, и входящее в Многоквартирный жилой дом общее имущество, создаваемого также с привлечением денежных средств Участника, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

1.7. Проектная площадь Объекта – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренных проектной документацией (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд), включая площади неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, и террас).

1.8. Общая площадь:

жилого Помещения (Квартира) — определяется в соответствии с п.5 ст.15 Жилищного кодекса РФ, как сумма площадей всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Для целей настоящего Договора, Общая площадь жилого Помещения, является планируемой и определена на основании данных проектной документации;

нежилого Помещения — определяется как сумма площадей всех частей такого помещения за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Для целей настоящего Договора, Общая площадь нежилого Помещения, является планируемой и определена на основании данных проектной документации.

1.9. Фактическая общая площадь:

жилого Помещения – сумма общей площади помещений Объекта, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства без учета площади неотапливаемых помещений: балконов, лоджий, веранд и террас, которая определяется по окончании строительства на основании обмеров, проведенных уполномоченным государством органом/ юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

нежилого Помещения - сумма общей площади помещений Объекта, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства, которая определяется по окончании строительства на основании обмеров, проведенных уполномоченным государством органом.

1.10. Проектная декларация – документ, содержащий информацию о Застройщике и о проекте строительства. Проектная декларация размещена на сайте: www.zvnd.ru

1.11. Общее имущество – общее имущество жилого дома, состав которого определен согласно Постановления Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006г. «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме». Доля Участника в праве общей собственности на Общее имущество пропорциональна размеру Фактической общей площади Помещения, принадлежащего Участнику.

Не относятся к Общему имуществу: нежилые помещения в Многоквартирном жилом доме, расположенные на первом и подвальных этажах; балконы, лоджии, террасы, выход на которые предусмотрен из одного жилого и (или) нежилого Помещения; наружные инженерные сооружения и коммуникации (т. е. расположенные за пределами внешних стен Многоквартирного жилого дома).

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации 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» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора являются:

2.3.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство: **№ RU50-45-1710-2015 от 20 августа 2015г.** (С заменой Застройщика и продлением срока действия. Решениями Министерства строительного комплекса Московской области от 15.08.2016г. и 13.09.2016г.), выданное Министерством строительного комплекса Московской области.

2.3.2. Право аренды на земельный участок по адресу: Московская область, г. Звенигород, общей площадью 43 204 кв.м., кадастровый номер 50:49:0010110:1342 принадлежащее Застройщику на основании договора аренды земельных участков б/н от 27.06.2016г. (номер государственной регистрации 50-50/049-50/049/008/2016-4990/1, дата государственной регистрации 28.07.2016г. и акт приёма передачи от 09.08.2016г. земельных участков по договору аренды земельных участков от 27.06.2016г.), земельный участок по адресу: Московская область, г. Звенигород, общей площадью 19 856 кв.м., кадастровый номер 50:49:0010110:1346 принадлежащее Застройщику на основании договора аренды земельных участков б/н от 27.06.2016г. (номер государственной регистрации 50-50/049-50/049/008/2016-4990/1, дата государственной регистрации 28.07.2016г. и акт приёма передачи от 09.08.2016г. земельных участков по договору аренды земельных участков от 27.06.2016г.).

2.3.3. Проектная декларация Застройщика, размещенная на сайте по адресу: **www.zvnd.ru**. Декларация в документальном виде (бумажный носитель-оригинал) хранится в офисе Застройщика.

2.3.4. Договор страхования гражданской ответственности застройщика (с приложениями и дополнениями на дату заключения настоящего Договора участия в долевом строительстве).

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.3. настоящего Договора.

2.5. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом Земельного участка, указанного в п. 1.3 настоящего Договора, и строящегося на этом Земельном участке Многоквартирного жилого дома. Указанное имущество считается находящимся в залоге у Участника в порядке, предусмотренном Законом 214-ФЗ, с момента государственной регистрации настоящего Договора.

2.6. Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора, Объект долевого строительства не является предметом спора, ареста, судебного разбирательства, никем не оспаривается, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица не передан и предметом долга не является.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Московская область г.о. Звенигород, район Восточный, мкр. 2 и 3, корп.2, на земельных участках с кадастровыми номерами 50:49:0010110:1346 и 50:49:0010110:1342, категория земель - «земли населенных пунктов», разрешенное использование земельного участка «для жилищного строительства», и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Участнику на

условиях Договора объект долевого строительства, указанный в п. 3.2. Договора, а Участник обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств, предусмотренных Договором, после чего принять объект долевого строительства по Акту приема-передачи (далее по тексту – «Акт») (п.3.2. Договора) при наличии разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и самостоятельно, за свой счет, оформить право собственности на объект долевого строительства.

3.2. Настоящим Стороны согласовали, что Объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является Жилое помещение (Квартира) без проведения каких-либо отделочных работ, имеющее следующие характеристики:

Характеристики, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице, являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную

| Условный номер | Назначение | Этаж расположения | Номер подъезда (секции) | Проектная общая площадь, м2 | Количество комнат | Проектная площадь комнат (Жилая проектная площадь Объекта долевого строительства кв.м.) | | Проектная площадь помещений вспомогательного использования | | Проектная площадь балконов, лоджий или террас | |
|----------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------|---|-----------------------|--|-----------------------|---|-----------------------|
| | | | | | | Условный номер комнаты | Проектная площадь, м2 | Наименование помещения | Проектная площадь, м2 | Наименование помещения | Проектная площадь, м2 |
| | жилое помещение(квартира) | | | | | - | - | с/у | - | - | - |
| | | | | | | - | - | прихожая | - | - | - |
| | | | | | | | ИТОГО: | - | - | - | - |

декларацию на момент заключения Договора.

Основные технические характеристики Многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства указаны в Приложении №2 к настоящему Договору.

Местоположение Объекта долевого строительства на плане создаваемого Многоквартирного жилого дома указано на плане в Приложении №1 к настоящему Договору, в котором также указана площадь Объекта, в т.ч. общая площадь жилого помещения.

3.3. Проектная площадь Объекта является ориентировочной и подлежит уточнению после окончания строительства Многоквартирного жилого дома (определение Фактической общей площади Объекта). Фактическая общая площадь неотопливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд и террас) определяется по результатам обмеров, проведенных уполномоченным государством органом/ юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета и подлежит включению наряду с фактической общей площадью Объекта долевого строительства в Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.4. Подписанием настоящего Договора, Участник подтверждает, что ознакомлен с Проектной декларацией.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

4.1. Цена настоящего Договора состоит из суммы денежных средств по возмещению затрат на строительство (создание) и выполнение работ по благоустройству территории Многоквартирного жилого дома, относящихся к Объекту долевого строительства, на оплату услуг Застройщика.

4.2. Цена Договора сторонами согласована и составляет _____, _____ (____ миллион _____ тысяч) рублей, _____ копеек., НДС не облагается в соответствии с пп.22, 23.1 пункта 3 статьи 149 НК РФ.

4.3. Участник долевого строительства уплачивает Застройщику указанную в п. 4.2. Цену настоящего Договора путем единовременного внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, с указанием в назначении платежа «Оплата по Договору № /B2/-__-__ от «__» __ 201__ года участия в долевом строительстве Многоквартирного жилого дома». Днем осуществления платежа Участником считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.4. Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником части Цены договора, предусмотренной п.4.2. Договора, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом 214-ФЗ, в срок не позднее 3 (три) рабочих дня с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда.

4.5. Факт исполнения Участником в полном объеме обязательств, предусмотренных пунктом 4.3. Договора, Стороны указывают в Акте об исполнении обязательств Участником по Договору.

4.6. В случае несовпадения площадей, указанных в п.3.2. Договора (планируемых и определенных на основании проектной документации), с фактическими площадями, полученными в результате обмера Объекта долевого строительства, установленная в п.4.2. Цена Договора изменению не подлежит.

4.7. В Цену Договора не включены расходы Участника долевого строительства по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект, в случае их привлечения Участником долевого строительства.

4.8. Обязательство Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненным Участником долевого строительства в полном объеме с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Осуществить строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими характеристиками, указанными в Приложении № 2 к Договору и обеспечить передачу Объекта Участнику в срок, установленный Договором.

5.1.2. Использовать денежные средства Участника по целевому назначению в соответствии со ст. 18 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».

5.1.3. В срок, установленный пунктом 6.1 Договора, при условии выполнения Участником в полном объеме обязательства, предусмотренного пунктом 4.3. Договора, передать Участнику Объект по Акту.

5.1.4. Передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора и проектной документации.

5.2. Участник долевого строительства обязан:

5.2.1. В установленные Договором сроки и порядке уплатить Застройщику Цену Договора, указанную в п. 4.2. Договора

5.2.2. Не проводить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, затрагивающие несущие конструкции Объекта долевого строительства и Многоквартирного жилого дома и

приводящие к их деформации, разрушению, снижению несущей способности и устойчивости, а также не проводить работы, затрагивающие фасад Многоквартирного жилого дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений и т.д.). В случае нарушения установленного в настоящем пункте обязательства Участник долевого строительства несет все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки, проч.), возникшие по этой причине у Застройщика в сроки и объеме, указанные в соответствующей претензии.

5.2.3. Принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту в течение срока, установленного настоящим Договором.

5.2.4. Участник обязуется уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) об изменении почтового адреса и банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.

5.2.5. Участник обязуется самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Многоквартирного жилого дома (оплата содержания и ремонта Многоквартирного жилого дома, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента подписания Акта.

5.2.6. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика передачи Объекта долевого строительства в сроки и порядке установленные договором и Федеральным законом 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».

5.2.7. После подписания Акта своими силами, либо с привлечением третьих лиц, за собственный счет осуществить мероприятия по регистрации права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2.8. Оформить право собственности на Объект долевого строительства согласно действующему законодательству после подписания Акта. Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства является одновременно регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома. Застройщик не несет ответственности за обстоятельства, которые могут возникнуть при регистрации Участником права собственности на Объект долевого строительства.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Застройщик обязуется передать Участнику Объект долевого строительства в срок не позднее 01 апреля 2020г.

6.2. Передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного срока, при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, в этом случае срок передачи Участнику Объекта долевого строительства определяется в уведомлении Застройщика.

6.3. Застройщик до установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику Сообщение о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и готовности к передаче Объекта долевого строительства.

6.4. Участник обязуется в срок, не позднее 7 (Семи) рабочих дней со дня получения Сообщения о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и готовности к передаче Объекта долевого строительства от Застройщика приступить к принятию Объекта долевого строительства путем подписания Акта.

6.5. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный в п.6.4 срок или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, указанного в уведомлении Застройщика как день для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом обязательство Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом.

6.6. Стороны установили, что под уклонением от принятия Объекта долевого строительства понимаются действия Участника, направленные на злоупотребление правом, связанные с не явкой Участника в установленный срок/дату для приемки Объекта, безосновательный отказ Участника в принятии Объекта и др.

6.7. С даты составления Застройщиком одностороннего Акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

6.8. В случае если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик, не позднее, чем за два месяца до истечения срока строительства Многоквартирного жилого дома, направляет Участнику информационное письмо и предложение об изменении условий настоящего Договора путем заключения Дополнительного соглашения к Договору об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

6.9. Участник обязуется в срок, не превышающий 14 (четырнадцати) календарных дней с даты получения от Застройщика информации и предложения об изменении условий Договора направить в адрес Застройщика подписанное Дополнительное соглашение к Договору об изменении срока передачи Объекта или письменный отказ от его подписания.

6.10. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.11. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта долевого строительства могут быть исполнены досрочно.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки, предусмотренные ФЗ №214-ФЗ.

7.2. В случае нарушения срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных в п. 5.2.4. настоящего Договора, Застройщик освобождается от ответственности за несвоевременное уведомление об изменении и исполнении условий Договора.

7.4. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, в том числе расторжение, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10 (Десяти) процентов от Цены Договора (п. 4.2 Договора).

7.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Акта Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

7.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации 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» и другими законодательными актами Российской Федерации.

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

8.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации, а также иным требованиям, установленным действующим законодательством.

8.2. Гарантийный срок Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта с любым участником долевого строительства Многоквартирного жилого дома.

8.3. Участник вправе предъявить Застройщику претензии в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

8.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие:

- нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- нарушения требований технических регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;
- нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после полной уплаты им Застройщику Цены Договора.

9.2. В случае неуплаты Участником цены Договора Застройщику уступка Участником прав по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник и (или) новый участник долевого строительства.

Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами Акта.

10. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. С момента государственной регистрации настоящего Договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору, у Участника считается находящимся в залоге право аренды земельных участков с кадастровыми номерами 50:49:0010110:1346 и 50:49:0010110:1342, который расположен по адресу: Московская область г. Звенигород, предоставленный для строительства Многоквартирного жилого дома.

10.2. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на распоряжение любым образом земельным участком, указанным в п. 1.3. и 10.1. настоящего Договора (Далее – Земельный участок), включая передачу в залог (ипотеку), сдачу в аренду, передачу прав и обязанностей, осуществление межевания, раздела,

объединения, перераспределения Земельных участков и выдела из Земельных участков других (другого) земельных участков, а также на передачу Застройщиком своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу при условии соблюдения обязанностей Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему Договору.

Настоящее согласие Участника является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ.

При этом Участнику долевого строительства известно и он согласен, что право залога земельных участков, возникающее у него в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ, после раздела Земельных участков или выдела из Земельных участков других (другого) земельных участков, распространяется исключительно на земельные участки, сформированные под строительство и эксплуатацию Объекта недвижимости, в долевом строительстве которого Участник долевого строительства принимает участие и не распространяется на иные участки, образованные в результате раздела Земельных участков или выдела из Земельных участков других (другого) земельных участков.

Участник подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта долевого строительства, вносить изменения в Технико-экономические показатели Объекта, в Проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения количества корпусов Многоквартирного жилого дома, изменения в отношении количества этажей корпуса (корпусов), изменения общей площади нежилых помещений общественного назначения в Многоквартирном жилом доме и /или отдельном этапе (этапах) строительства Многоквартирного жилого дома, изменения функционального назначения нежилых помещений, изменения в технологию строительства, не ухудшающие результатов качество строительных работ, изменения состава строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменение состава оборудования, не ухудшающее характеристики его работы, изменения отдельных архитектурных решений Многоквартирного жилого дома, не оказывающие существенного влияния на внешний вид Многоквартирного жилого дома и не ухудшающие качество Объекта долевого строительства, а также изменения отдельных элементов благоустройства придомовой территории.

Участник подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласии с характеристиками Объекта долевого строительства не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными. Стороны договорились, что подписание дополнительного соглашения при изменении данных условий не требуется.

10.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта Участнику по Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Помещения по договору, путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Помещения в соответствии с условиями, предусмотренными Генеральным договором № ГОЗ-47-1907/16 от 05.10.2016 г. (далее - Договор страхования) со страховой организацией ООО «СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ «РЕСПЕКТ», имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей требованиям, предусмотренным пп 2 п.1 ст. 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.4. Участник ознакомлен с условиями страхования гражданской ответственности Застройщика, определяемыми Правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Помещения по договору участия в долевом строительстве, утв. Приказом Генерального

директора ООО «СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ «РЕСПЕКТ» 03 октября 2013 года №10-1 в редакции от 19 сентября 2016 г.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

11.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

11.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно уведомить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

11.4. Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика указанного в настоящем Договоре.

11.5. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

12. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

12.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

12.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.

12.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным

обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

12.5. В случае отсутствия оснований для расторжения Участником долевого строительства Договора в одностороннем внесудебном порядке Застройщик вправе отказать в признании Договора расторгнутым.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

13.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта.

13.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта.

13.3. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество Многоквартирного жилого дома, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на Общее имущество.

13.4. Стороны предусмотрели, что если Участником или новым Участником по Договору является коммерческая организация, то последние не вправе начислять проценты, предусмотренные пунктом 1 статьи 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации за любой период:

- на любые денежные средства, подлежащие оплате/перечислению Застройщиком Участнику или новому кредитору по настоящему Договору и/или в связи с его расторжением, в том числе и за период отсрочки любого платежа;

- на денежные средства, подлежащие уплате Участником по Договору;

- на денежные средства, излишне оплаченные Участником и/или на суммы, перечисленные Участником с ошибочным назначением платежа и/или на иные платежи Участника по Договору.

Суммы, подлежащие уплате Участником Застройщику и/или полученные Застройщиком от Участника по настоящему Договору и/или в связи с его расторжением, не являются коммерческим кредитом, и проценты за пользование указанными денежными средствами не начисляются.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение Звенигородского городского суда Московской области с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка.

14.2. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

14.3. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

14.4. Все изменения к Договору совершаются в письменной форме, по взаимному соглашению Сторон и подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

14.5. Договор прекращает свое действие после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

14.6. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера расчетного счета, банковских реквизитов, проектных характеристик Объекта, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по адресу: www.zvnd.ru., а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте в сети Интернет по адресу: www.zvnd.ru. и размещения Проектной декларации (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

14.7. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие 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 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).

14.8. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для Сторон Договора; один экземпляр - для органа, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Приложения к настоящему Договору:

-Приложение №1 – ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

-Приложение №2 – ОСНОВНЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

15.1. Застройщик: ЗАО «Стройпромавтоматика»

ОГРН 1027739678240

Адрес местонахождения: 143180, Московская область, город Звенигород, район Восточный, микрорайон 3, дом 15, помещение 1

Почтовый адрес: 115280, Москва, ул. Ленинская слобода, дом 19, а/я 127

ИНН 7705199395/ КПП 501501001

р/с 40702810540000002497

Видновское отделение Южного отделения по Московской области Среднерусского банка ПАО Сбербанк

к/с 3010181040000000225, БИК 044525225

Телефон/факс: 8(495)269-04-38 или 8(495)269-04-39

e-mail: vost@spa-holding.ru

Сайт застройщика в сети Интернет: www.zvnd.ru

15.2. Участник: _____

e-mail: _____

Тел: _____

Адрес для почтовой корреспонденции: _____

ЗАСТРОЙЩИК:

Генеральный директор
ЗАО «Стройпромавтоматика»

УЧАСТНИК:

_____ /Голицын А.В./

_____ /_____ ._. /

Приложение № 1 к Договору № /B2/- -
участия в долевом строительстве от
« » 201 г.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ЗАСТРОЙЩИК:

Генеральный директор
ЗАО «Стройпромавтоматика»

_____/Голицын А.В./

УЧАСТНИК:

_____/_____.-./

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА
«жилого дома серии И-155Мкс/Мм с первым нежилым этажом (корпус 2)», расположенного по
адресу: Московская область г.о. Звенигород, район Восточный, мкр. 2 и 3, корп. 2»:

| | |
|---------------------------------------|--|
| Многоквартирный жилой дом. | Основные характеристики многоквартирного жилого дома. (корпус 2) |
| | Характеристики многоквартирного жилого дома: Сейсмостойкость дома: менее 5 баллов. Клас энергоэффективности дома: В Материал наружных стен: сборные железобетонные (бетон класса В25) трехслойные панели марки 8Н, 8НС – наружный бетонный слой из бетона марок по морозостойкости F100 и водонепроницаемости W4; Материалы наружных стеновых панелей подземной части: сборные железобетонные (бетон класса В25) трехслойные панели марки 8НЦ, 8НЦС, наружный бетонный слой из бетона марок по морозостойкости F100 и водонепроницаемости W4. Наружные и внутренние слои соединяются между собой армированными бетонными ребрами. Материалы внутренних стеновых панелей подземной части: сборные железобетонные (бетон класса В30) панели марки 8ВЦ, 8ВЦС. Вдоль деформационного шва устраиваются парные несущие конструкции; наружный бетонный слой из бетона марок по морозостойкости F100 и водонепроницаемости W4; Материалы поэтажных перекрытий подземной части: плоские сборные железобетонные (бетон класса В25) размером на комнату. Плиты перекрытия опираются на внутренние несущие стеновые (8ВЦ, 8ВЦС) панели по двум или трем сторонам. Материалы внутренних несущих стен надземной части: сборные железобетонные (бетон класса В30) панели марки 8В, 8ВС |

Материалы наружных стеновых панелей технического этажа: сборные железобетонные (бетон класса В25) трехслойные панели марки 8НЧ, 8НЦС, наружный бетонный слой из бетона марок по морозостойкости F100 и водонепроницаемости W4; Наружные и внутренние слои соединяются между собой гибкими связями из нержавеющей стали.

Материалы поэтажных перекрытий: плоские сборные железобетонные (бетон класса В25) размером на комнату. Плиты перекрытия опираются на внутренние несущие стеновые панели (8В) по двум или трем сторонам.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ)

выполняемых на Объекте № _ «жилого дома серии И-155Мкс/Мм с первым нежилым этажом (корпус 2)», расположенного по адресу: Московская область г.о. Звенигород, район Восточный, мкр. 2 и 3, корп. 2»

1. Системы отопления: выполняется внутриквартирная разводка, и устанавливаются отопительные приборы. Приобретение, установка и эксплуатация приборов индивидуального учета тепловой энергии осуществляется собственником помещения.
2. Водоснабжение: выполняется устройство стояков горячего и холодного водоснабжения до запорной арматуры. Приобретение, установка и эксплуатация приборов индивидуального учета горячей и холодной воды осуществляется собственником помещения;
3. Канализация: выполняется устройство стояков с врезкой и заглушкой.
4. Электроснабжение: ввод в квартиру от УЭРМ с установкой щитка механизации.
5. Отделочные работы: не выполняются.
6. Полы – не выполняются.
7. Входная дверь в квартиру: деревянная, устанавливается в соответствии с ГОСТ 6629-88.
8. Остекление: устанавливаются окна ПВХ и балконная дверь в соответствии с проектом.
9. Внутренние перегородки : в соответствии проектной документации.

ЗАСТРОЙЩИК:

Генеральный директор
ЗАО «Стройпромавтоматика»

УЧАСТНИК:

_____/Голицын А.В./

_____/_____._/