

ДОГОВОР №1-А/1- 24-11-15
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Москва

«24» ноября 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «КРАНЕКА», именуемое в дальнейшем «Застройщик», находящееся по адресу: 109390, город Москва, ул. Люблинская, д. 47, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 46 по г. Москве 04 марта 2004 года Свидетельство серия 77 № 006394847, ОГРН 1047796138246, ИНН/КПП 7736502958/772301001, в лице Генерального директора Важина Станислава Александровича, действующего на основании Устава, и

Гр. _____, дата рождения: _____, место рождения: _____,
_____, паспорт гражданина Российской Федерации: № _____ выдан
отделением _____ дата выдачи: _____
код подразделения: _____, зарегистрированная по адресу: _____

_____, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующая от своего имени лично, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, далее по тексту «Договор», о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также другими нормативными правовыми актами.

1.2. В соответствии с настоящим Договором Застройщик привлекает денежные средства Участника долевого строительства для строительства 17-ти этажного жилого дома по адресу: Московская область, Солнечногорский район, р.п. Андреевка, вблизи ул. Ясная (далее по тексту – Многоквартирный дом).

Адрес Многоквартирного дома присваивается Администрацией муниципального образования городского поселения Андреевка Солнечногорского муниципального района Московской области, что подтверждается соответствующим постановлением.

1.3. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства Многоквартирного дома по настоящему Договору с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на Объект долевого строительства, подтверждают следующие документы:

- Разрешение на строительство № RU50-30-1131-2015 от 26 июня 2015 года;
- Проектная декларация, соответствующая требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности ООО «КРАНЕКА» на земельный участок площадью 5421,0 кв.м с кадастровым номером 50:09:0070101:12349, расположенный по адресу: Московская обл., р-н Солнечногорский, рп Андреевка, вблизи ул. Ясная, от 16.06.2014 серия 50-АИ № 119583, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

- Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого

помещения по договору участия в долевом строительстве №35-9645/2015 от «19» ноября 2015 г.

1.4. Участник долевого строительства уплачивает Застройщику цену Договора в сумме и порядке, указанном в разделе 2 Договора, а Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома собственными силами и (или) с привлечением других лиц.

1.5. По окончании строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – структурно обособленное жилое помещение (Квартиру), состоящее из () комнаты, а также встроенных помещений, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком жилом помещении, неотапливаемых помещений (лоджии, балконы), имеющее условный номер (), площадью всех помещений (с применением понижающего коэффициента 0,5 для неотапливаемых помещений) () кв.м (далее – «общая площадь»), расположенное на () этаже, секции () Многоквартирного дома (далее по тексту – Объект долевого строительства).

Описание Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по условиям настоящего Договора, и его планируемая общая площадь определены Сторонами в Приложении № 1 к Договору. Местоположение Объекта долевого строительства на плане Многоквартирного дома определено Сторонами в Приложении № 2 к Договору.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Общее имущество в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Участники долевого строительства не приобретают права общей долевой собственности на помещения в Многоквартирном доме, указанные в проектной декларации как самостоятельные объекты долевого строительства или помещения, предназначенные для их самостоятельного коммерческого использования Застройщиком.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. При этом общая площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным первичной технической инвентаризации.

1.6. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 31 декабря 2017 года.

1.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора несет Застройщик.

1.8. До заключения настоящего договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, перечень которой определен в статьях 20, 21 ФЗ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», включая информацию об Объекте долевого строительства, Многоквартирном доме, Застройщике, ознакомился с Проектной декларацией, а также иными документами, подтверждающими право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства Многоквартирного дома.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена Договора определяется как произведение стоимости одного квадратного метра (1 м^2) на общую площадь Объекта долевого строительства и на момент подписания настоящего Договора составляет

(без НДС).

Стоимость 1 м^2 общей площади Объекта долевого строительства является фиксированной и составляет _____ рублей _____ копеек (без НДС).

Цена Договора изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

2.2. Участник долевого строительства оплачивает цену Договора, указанную в п.2.1. настоящего Договора, путем внесения платежей на расчетный счет Застройщика в срок не позднее «03» июля 2017 года, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.

2.3. В случае изменения фактической общей площади Объекта долевого строительства по отношению к проектной цена Договора подлежит изменению. При этом Стороны договорились о том, что общая площадь Объекта долевого строительства по настоящему Договору определяется как сумма площадей всех частей помещения (квартиры), в том числе неотапливаемых помещений (лоджии, балконы) с применением для последних понижающего коэффициента 0,5.

2.4. Если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров органов технической инвентаризации после окончания строительства Многоквартирного дома будет больше общей площади, указанной в Приложении № 2, то Участник долевого строительства доплачивает Застройщику стоимость возникшей разницы исходя из стоимости 1 м^2 , определенной в п. 2.1. договора, в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента получения обмеров БТИ Объекта долевого строительства и уведомления его об этом Застройщиком.

2.5. Если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров органов технической инвентаризации после окончания строительства Многоквартирного дома будет меньше общей площади, указанной в Приложении № 2, то Застройщик возвращает Участнику долевого строительства стоимость разницы исходя из стоимости 1 м^2 , определенной в п. 2.1. договора, в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента получения обмеров БТИ Объекта долевого строительства.

2.6. В случаях, указанных в п. 2.4., 2.5. настоящего Договора, цена Договора считается измененной по соглашению Сторон с момента получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика без оформления дополнительного соглашения к Договору.

2.7. В том случае, если в ходе строительства Многоквартирного дома Застройщиком будет принято решение на основании императивных норм действующего законодательства Российской Федерации о выполнении отделочных работ на Объекте долевого строительства сверх работ, указанных в проектной документации, Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства о таком решении и необходимости изменения условий Договора. При этом Цена Договора подлежит соответствующему изменению в сторону увеличения и считается измененной по соглашению Сторон с момента получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика без оформления дополнительного соглашения к Договору.

2.8. В случае изменений в законодательстве Российской Федерации, повлекших за собой прекращение деятельности БТИ или утрату им права на проведение первичной технической инвентаризации Многоквартирного дома, характеристики и общая площадь Объекта долевого строительства будут уточняться компетентными лицами или организациями, выбранными Застройщиком. Произведенные согласно настоящему абзацу

обмеры Многоквартирного дома и/или Объекта долевого строительства, будут иметь тоже значение, что и обмеры БТИ.

2.9. Расходы на постановку Объекта долевого строительства на государственный кадастровый учет, а также расходы по государственной регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не входят в цену Договора и осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, на цели и в порядке, определенном ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» № 214-ФЗ.

3.1.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Многоквартирного дома.

3.1.3. Завершить строительство и ввести в эксплуатацию Многоквартирный дом в сроки, установленные в проектной документации, иными документами, регламентирующими строительство Многоквартирного дома и осуществить передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее срока, указанного в п. 1.6. настоящего договора.

В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в вышеуказанный срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к Договору.

3.1.4. Совершить возложенные на него законом действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участника долевого строительства.

3.1.5. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, подключенный к основным инженерным сетям и коммуникациям (водоснабжение, энергоснабжение, канализация, газоснабжение), в срок, предусмотренный в п.1.6. настоящего Договора.

3.1.6. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в иных разделах настоящего Договора и действующим законодательством.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта долевого строительства.

3.2.2. Приостановить исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства в порядке п. 2 ст. 328 Гражданского кодекса Российской Федерации до полной уплаты Участником долевого строительства цены Договора.

3.2.3. Внести в Многоквартирный дом и/или Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершению строительства Многоквартирный дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям обязательных строительных норм и правил.

3.2.4. Совершать иные действия, установленные Договором.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее срока, предусмотренного в п.1.6. Договора, в порядке, установленном в разделе 5 настоящего Договора.

3.3.2. Участник долевого строительства вправе уступить права требования на Объект долевого строительства третьим лицам в соответствии с разделом 7 Договора.

3.3.3. Оформить за свой счет Объект долевого строительства в собственность.

3.3.4. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку до оформления права собственности на Объект долевого строительства.

3.3.5. В случае изменения своих реквизитов, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) дней письменно уведомить об этих изменениях Застройщика. Участник долевого строительства несет все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.

3.3.6. Письменно сообщать Застройщику о платежах, совершенных в соответствии с Договором, в течение 3 (Трех) дней со дня совершения платежа. При этом Участник долевого строительства обязан прикладывать к сообщению копию соответствующего платежного документа.

3.3.7. В случаях, установленных Договором, досрочно исполнять свои обязательства.

3.3.8. С момента приемки Объекта долевого строительства по передаточному акту нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (включая содержание придомовой территории), и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома.

В случае если с момента приемки Объекта долевого строительства до момента оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства оплату услуг, предусмотренных первым абзацем настоящего пункта, осуществлял Застройщик, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику указанные расходы.

3.3.9. Исполнять другие обязанности, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. Участник долевого строительства имеет право:

3.4.1. Знакомиться с информацией о Застройщике, о проекте строительства и ходе строительства в объеме, установленном законодательством Российской Федерации.

3.4.2. Досрочно исполнять обязательства, предусмотренные статьей 2 Договора после государственной регистрации Договора. При этом Участник долевого строительства не вправе требовать досрочного исполнения обязательств Застройщиком.

3.4.3. Совершать иные действия, установленные Договором.

3.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 2 настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

4.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

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

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, должны быть устранены Застройщиком за свой счет в тридцатидневный срок с момента получения Застройщиком письменного уведомления Участника долевого строительства (третьих лиц, кому Участник долевого строительства уступил права требования) об этих недостатках.

4.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4.4. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.5. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

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

4.7. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта долевого строительства, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, выданное компетентным органом.

4.8. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник долевого строительства вправе в дальнейшем ссылаться на явные недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном Сторонами акте о выявленных недостатках.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и его принятие Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, но не позднее срока, указанного в п. 1.6 настоящего Договора. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение от Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.4. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до устранения указанных несоответствий.

5.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 5.3 настоящего договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.4. настоящего договора) Застройщик по истечении двух недель со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Такой акт в обязательном порядке направляется заказным письмом Участнику долевого строительства по адресу, указанному в настоящем договоре.

5.6. В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. В таком случае изменение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства возможно по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

6.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

6.2. Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами предусмотренных обязательств.

6.3. Участник долевого строительства вправе в любое время до выхода разрешения о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию инициировать расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законодательством РФ. Застройщик обязан в установленные законом сроки возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день

исполнения обязательств по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

6.4. Застройщик вправе расторгнуть Договор в соответствии с действующим законодательством не ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства. При этом все расходы, связанные с оплатой услуг нотариуса, размещением денежных средств на депозит и пр., оплачиваются Застройщиком за счет средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства.

6.5. Договор считается расторгнутым со дня получения другой Стороной уведомления об одностороннем отказе. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Такое уведомление в случае направления его по почте заказным письмом считается доставленным (полученным) по истечении 5 (пяти) календарных дней с момента направления.

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований и/или перевод долга по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика на уступку прав требований и/или перевод долга по Договору новому участнику долевого строительства.

7.2. Уступка права требования и/или перевод долга оформляются отдельным договором, подписываемым Участником долевого строительства и третьим лицом с одновременным проставлением на договоре резолюции Застройщика, свидетельствующей о письменном согласовании такой уступки и/или перевода долга с Застройщиком и отражении произошедшей перемены лиц в обязательстве в документации Застройщика. Для получения одобрения Застройщика Участник долевого строительства в письменном виде извещает Застройщика о заключении такого договора с указанием данных третьего лица и с приложением соответствующего договора в четырех экземплярах. Застройщик в течение трех рабочих дней обязан рассмотреть такое предложение и проставить свою резолюцию на всех экземплярах договора, о чем извещает Участника долевого строительства. Участник долевого строительства оплачивает 2% на счет Застройщика в качестве оплаты услуг по учету уступки прав в срок не более 5 рабочих дней со дня получения такого согласования.

Договор уступки права требования, в том числе с переводом долга, и переход права требования на третье лицо подлежат государственной регистрации в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и вступает в силу с момента такой регистрации.

7.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.4. В случае уступки Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу Участник долевого строительства обязан известить (уведомить) Страховщика, указанного в полисе страхования гражданской ответственности Застройщика, выданном Участнику долевого строительства при заключении настоящего

Договора. Такое уведомление должно быть сделано обязательно в письменном виде в течение 3-х дней с момента получения письменного согласия Застройщика на уступку.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства Многоквартирного дома:

- право собственности на земельный участок, принадлежащий Застройщику и предназначенный для строительства Многоквартирного дома;
- строящийся на этом земельном участке Многоквартирный дом.

Наряду с залогом исполнение обязательств Застройщика по Договору, обеспечиваться Застройщиком путем страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

8.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на него.

8.3. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном в разделе 5 настоящего Договора, Объект долевого строительства считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Многоквартирного дома и не являющиеся Объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные законом и/или настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа 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.

9.3. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной законом или Договором, не допускается.

9.4. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Сторону, нарушившую условия Договора, от исполнения своих обязательств.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы). К обстоятельствам непреодолимой

силы Стороны настоящего Договора отнесли такие, как: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; забастовки, организованные в установленном законом порядке, издание государственными и (или) муниципальными органами актов, препятствующих выполнению сторонами своих обязательств либо ухудшающих положение сторон, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.2. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.3. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме, не позднее 10 (*Десяти*) дней с момента их возникновения, с указанием характера наступившего обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих указанный юридический факт (событие). Сторона, своевременно не направившая соответствующее извещение о наступлении форс-мажорных обстоятельств, не может на них ссылаться и несет ответственность в полном объеме.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (*Шести*) месяцев, Стороны имеют право по обоюдному письменному согласию расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Стороны будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

11.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Стороны обязуются привести Договор в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также изданными позднее Правительством РФ нормативных актов, содержащих правила, обязательные для Сторон Договора при его заключении и исполнении, если в указанных актах будут предусматриваться условия, которые будут признаны обязательными к исполнению Сторонами.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (*Пяти*) рабочих дней письменно извещать друг друга.

12.3. Все уведомления, извещения, претензии являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и направлены курьером под роспись или заказным отправлением с описью вложения.

12.4. Все приложения, изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

12.5. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.6. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.7. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
в многоквартирном жилом доме по адресу:
Московская область, Солнечногорский район, р.п. Андреевка, вблизи ул.
Ясная

1. В жилых помещениях (квартирах) устанавливаются металлическая входная дверь, оконные, дверные, балконные блоки из ПВХ-профиля с стеклопакетами из энергосберегающего стекла. Подоконные доски не устанавливаются.
2. Подводка силовой электрической сети производится до ввода в квартиру. Внутриквартирные силовые сети, приобретение и монтаж бытовых электроприборов выполняются Участником долевого строительства своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, требований Госэнергонадзора и Энергосбыта по Московской области, по согласованию с эксплуатирующей организацией.
3. Внутриквартирные слаботочные сети, приобретение и монтаж бытовых электроприборов выполняются Участником долевого строительства своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, требований Госэнергонадзора и Энергосбыта по Московской области, по согласованию с эксплуатирующей организацией.
4. В жилых помещениях (квартирах) монтируется канализация фекальная в объеме стояков с установкой заглушек в местах подсоединения внутриквартирной разводки. Холодное и горячее водоснабжение до ввода в квартиру. Дальнейшее расключение к санитарно-техническим приборам выполняется Участником долевого строительства своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, по согласованию с эксплуатирующей организацией.
5. Счетчики учета потребления тепла, воды и электроэнергии устанавливаются в общих зонах (ниши в межквартирных коридорах). Внутриквартирная разводка не выполняется.
6. В жилых помещениях (квартирах) устанавливаются приборы отопления без терморегуляторов. Замена приборов отопления, установка терморегуляторов осуществляется по согласованию с эксплуатирующей организацией.
7. Система кондиционирования выполняется Участником долевого строительства своими силами и за свой счет. Установка наружного блока разрешается только в специальных нишах на наружных стенах.
8. Естественная вытяжная вентиляция предназначена для воздухообмена помещений кухни и санузла и представляет собой находящуюся в квартире шахту с отверстиями для подключения внутриквартирных воздухопроводов, либо установки решеток (в случае отсутствия внутриквартирной разводки).
9. Внутриквартирная разводка автоматической пожарной сигнализации и установка необходимого количества датчиков выполняются Участником долевого строительства своими силами и за свой счет в соответствии с проектом, согласованны с Госпожнадзором и эксплуатирующей организацией.

Приложение №1 Описание Объекта долевого строительства;
Приложение №2 План Объекта долевого строительства.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Полное наименование – Общество с
ограниченной ответственность
«КРАНЕКА»

Сокращенное наименование – ООО
«КРАНЕКА»

Юридический адрес: Российская
Федерация, 109390, город Москва, ул.
Люблинская, д. 47

ОГРН: 1047796138246

ИНН 7736502958

КПП 772301001

Р/счет 407028100020000000005

в Филиал «Столичный» АО БАНК «ТГБ» в
г. Москва

БИК 044583427

Кор.счет 301018108000000000427

Участник долевого строительства:

Гр.

дата рождения:

паспорт гражданина Российской Федерации

№ _____ выдан отделением

России по _____

по району _____

зарегистрированная

по адресу:

Почтовый адрес:

телефоны:

Адрес электронной почты:

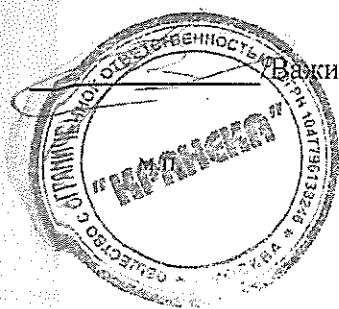
Генеральный директор

/Валентин С.А.



[Handwritten signature]

Генеральный директор



Вакин С.А./

A handwritten signature in dark ink, written over a horizontal line.

/

10. В жилых помещениях (квартирах) внутренняя отделка, устройство внутренних межкомнатных перегородок, в том числе ограничивающих санитарные зоны, не выполняются.

Застройщик:
Генеральный директор

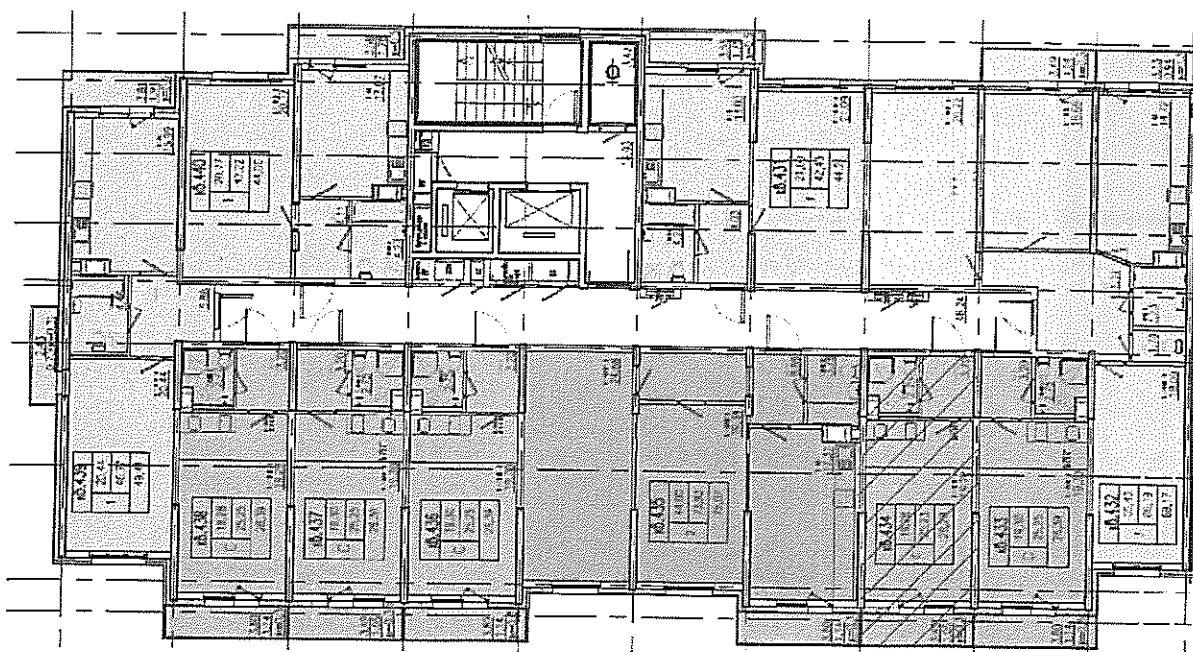


Участник долевого строительства:

Приложение № 2.
к Договору участия в долевом
строительстве многоквартирного дома
№ 1-А/1- 24-11-15 от «24» ноября 2015 г.

План Объекта долевого строительства
в многоквартирном жилом доме по адресу:
Московская область, Солнечногорский район, р.п. Андреевка, вблизи ул.
Ясная

Секция	Этаж	Условный номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь Объекта долевого строительства (включая летние помещения)



Застройщик:

Участник долевого строительства:

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Документ № 50/009/2015-488/2

Договор № 50/009/2015-488/2

24.10.2015

50/009/2015-488/2

Регистратор

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

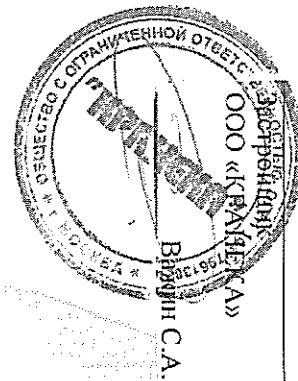
Документ № 50/009/2015-488/2

Договор № 50/009/2015-488/2

24.10.2015

50/009/2015-488/2

Регистратор



13 (тринадцать) листов

Участник долевого строительства

Прошито и скреплено печатьми

