



ПЯТНИЦКИЕ — КВАРТАЛЫ —

ДОГОВОР № ДУ-30-...
участия в долевом строительстве

Московская обл., Красногорский р-н

« ____ » _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Саб-Урбан», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Красногорску Московской области за основным государственным регистрационным номером 1175024019642, находящееся по адресу: 143442, Московская обл., Красногорский р-н, д.Сабурово, ул.Парковая, д.4, пом.376, ИНН 5024176549, КПП 502401001, в лице **гр. РФ Клеца Евгения Николаевича**, действующего на основании Доверенности от 19.06.2017 года, удостоверенной Ильиной Ольгой Львовной, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 2-1-525, с одной стороны, и

Гр. РФ ..., именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, по отдельности и вместе именуемые также «**Сторона**» или «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Многоквартирный жилой дом - строящийся многоквартирный жилой дом № 30 корпус 1,2**, находящийся по строительному адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, в районе д. Сабурово.

Этажность - переменная, от 5 до 9 этажей;

Общая проектная площадь Многоквартирного жилого дома – корпус 1- 2192,2 кв.м., корпус 2 – 6 316,1 кв.м.;

Материал наружных стен и каркаса- железобетонный каркас с кирпичными ограждающими конструкциями;

Материал перекрытий – монолит;

Класс энергоэффективности – В;

Сейсмостойкость – менее 6 баллов.

Состав общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с правилами содержания общего имущества, установленными статьей 30 и Главой 6 Жилищного Кодекса РФ и Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491.

1.2. **Квартира** – структурно обособленное жилое помещение, расположенное на ... этаже Многоквартирного жилого дома № 30 корпус ... общей площадью ... кв.м в состав которого входят несколько комнат, помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении, за исключением балконов и лоджий.

1.3. По соглашению Сторон для определения стоимости Квартиры и расчетов по настоящему Договору применяется площадь всех частей Квартиры, равная ... кв.м., включающая площади жилых комнат, нежилых, подсобных помещений, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных помещений, подсчитываемых с коэффициентами: для лоджий – 0,5, балконов и террас – 0,3, веранд и холодных помещений – 1.

1.4. **Общая площадь Квартиры** – общая площадь жилого помещения и общая площадь вспомогательных помещений, за исключением балконов и лоджий.

1.5. **Проектная декларация** - информация о **Застройщике** и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит **Застройщик**.

Проектная декларация размещена **Застройщиком** в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») по адресу: www.5-kv.ru.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить **Многоквартирный жилой дом** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного жилого дома** передать **Квартиру Участнику**, а **Участник** обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять **Квартиру** от Застройщика по Акту приема-передачи **Квартиры** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного жилого дома**.

Квартира приобретается и подлежит оформлению в общую совместную собственность Участников. Квартира приобретается и подлежит оформлению в общую долевую собственность Участников, по 1/2 доле в праве собственности каждому Участнику

2.2. Описание **Квартиры**:

2.2.1. Общая площадь по проекту: ... (...) квадратных метров (далее «кв.м»)

2.2.2. Строительный номер **Квартиры** по проекту: № **30к...-...**

Тип **квартиры** по проекту: тип ...

Номер дома по проекту: № **30 корпус**

Номер подъезда по проекту: ...

Этаж: ...

2.2.3. Расположение **Многоквартирного жилого дома** и **Квартиры** в составе **Многоквартирного жилого дома**, указаны в Приложениях №№ 1-2 к Договору.

Предварительное (проектное) планировочное решение **Квартиры** указано в Приложении № 3 к Договору. Предварительное планировочное решение **Квартиры** указано на основании имеющейся у **Застройщика** проектной документации.

Характеристики **Квартиры** являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Площадь **Квартиры** уточняется по результатам обмеров, произведенных соответствующей службой технической инвентаризации (далее – БТИ), результаты которых будут являться основанием для осуществления взаиморасчетов по настоящему Договору.

Участник уведомлен, что технический паспорт (план) на **Квартиру** не составляется и не предоставляется **Застройщиком**. Расчеты производятся на основании технического паспорта (плана), изготовленного БТИ на **Многоквартирный жилой дом** в соответствии с действующим законодательством. Техническая характеристика **Квартиры** и Перечень работ, подлежащих обязательному выполнению в **Квартире Застройщиком**, указаны в Приложении № 4 к Договору. Остальные работы в **Квартире**, а также установка сантехнического и иного оборудования не входит в цену Договора, и производятся **Участником** по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами Акта приема-передачи.

2.3. Ориентировочный срок окончания строительства и ввода **Многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию – **29 ноября 2017 года**. Датой ввода **Многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию (окончания строительства) является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод **Многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию.

2.4. **Квартира** должна быть передана **Застройщиком Участнику** в срок не позднее шести месяцев после ввода **Многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию, но не ранее полного выполнения **Участником** своих финансовых обязательств по Договору. **Квартира** может быть передана **Участнику** досрочно.

2.5. **Застройщик** на основании ст. 359 ГК РФ вправе удерживать **Квартиру** и не передавать **Участнику** его по Акту приема-передачи до полной оплаты Цены Договора, указанной в п. 3.1., в том числе в случае ее изменения в соответствии с п.п. 3.2., 3.3. Договора. При этом **Застройщик** не будет считаться нарушившим срок передачи **Квартиры**, предусмотренный разделом 2 Договора. Если оплата задолженности произведена **Участником** после истечения установленного разделом 3 срока передачи **Квартиры**, **Застройщик** обязан передать **Квартиру** в срок не позднее 10 (десять) дней с момента оплаты **Участником** задолженности по Договору.

2.6. В случае если строительство **Квартиры** не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, **Застройщик** не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику** соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи **Квартиры** **Участнику** осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

2.7. **Участник** при надлежащем выполнении своих обязательств по Договору получает право требования на передачу **Квартиры от Застройщика Участнику**.

2.8. Гарантийный срок, установленный для **Квартиры**, составляет 5 (пять) лет с момента подписания **Застройщиком** и **Участником** Акта приема-передачи **Квартиры**. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **Квартиры**, составляет 3 (три) года с момента подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) **Квартиры**, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа **Квартиры** или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации **Квартиры** или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим **Участником** или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) **Квартиры** возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной **Участнику** инструкцией по эксплуатации **Квартиры** правил и условий эффективного и безопасного использования **Квартиры**, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

2.9. **Застройщик** осуществляет строительство **Многоквартирного жилого дома** в соответствии с 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» (далее – «Закон № 214-ФЗ») на основании следующих документов:

- Соглашения ЗАО «Саб-Урбан» на перераспределение земельных участков от 07.04.2016 и образовании **земельного участка** общей площадью **6 509 кв.м с кадастровым номером 50:11:0020214:2579**, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним **12 апреля 2016 года** сделана запись регистрации № **50-50/001-50/062/002/2016-8559/1**, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права на бланке серии **50-ББ № 776331**, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области **12 апреля 2016 года**.

- Разрешение на строительство № **RU50-47-7037-2016** от «**30**» декабря 2016 года.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора определяется в соответствии с п.1 ст.5 Закона №214-ФЗ и составляет **...,00 (...)** рублей **00 копеек**, включая сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) **Квартиры № 30к.-...** в размере **...,00 (...)** рублей **00 копеек**, включая все налоги, и денежных средств на оплату услуг **Застройщика** в размере **...,00 (...)** рублей **00 копеек**, включая все налоги. Расчетная цена за 1 (один) кв.м. площади квартиры составляет **...,00 (...)** рублей **00 копеек**, включая все налоги.

При превышении суммы возмещения затрат на строительство (создание) **Квартиры** над суммой фактических расходов по строительству (созданию) **Квартиры** сумма превышения остается в распоряжении **Застройщика** на праве дополнительного вознаграждения **Застройщика**.

3.2. В случае увеличения площади **Квартиры** более чем на 1 кв.м. по результатам обмера БТИ по сравнению с той, что указана в п.1.3. настоящего Договора, **Участник** обязуется доплатить **Застройщику** цену Договора, исходя из расчетной цены 1 (одного) кв.м., указанной в п. 3.1. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней после направления письменного требования **Застройщика** к **Участнику**.

3.3. В случае уменьшения площади **Квартиры** более чем на 1 кв.м. по результатам обмера БТИ по сравнению с той, что указана в п.1.3. настоящего Договора, **Застройщик** обязуется вернуть **Участнику** переплату, исходя из расчетной цены 1 (одного) кв.м., указанной в п. 3.1. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента передачи **Квартиры** **Участнику**.

3.4. Оплата Договора производится **Участником** за счет собственных средств, в срок не позднее 3 (трех) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения Многоквартирного жилого дома. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный банковский счет **Застройщика**.

3.5 Оплата по настоящему Договору может осуществляться любым способом, не противоречащим требованиям российского законодательства.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Участник обязан:

4.1.1. Представить Застройщику все необходимые Документы, в том числе для осуществления государственной регистрации Договора, включая нотариально удостоверенную доверенность на представление интересов **Участника** в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, согласие супруга (и) (при необходимости). **Участник** обязан передать **Застройщику** документы не позднее 2 (Двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

4.1.2. Уплатить цену Договора в порядке и в размере, установленными настоящим Договором.

4.1.3. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного п.3.4. Договора более чем на 2 календарных дня, уплатить 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 до момента фактического исполнения нарушенного обязательства.

4.1.4. Обязательства **Участника** по настоящему Договору считаются исполненными с момента исполнения им в полном объеме своих финансовых обязанностей в соответствии с настоящим Договором и подписания Акта приема-передачи **Квартиры**.

4.1.5. Нести расходы по содержанию **Квартиры**, а также свою долю обязательных расходов по содержанию общего имущества **Многоквартирного жилого дома** с момента подписания Акта приема-передачи **Квартиры**.

4.1.6. Одновременно с подписанием Акта приема-передачи **Квартиры** заключить с обслуживающей организацией (управляющей компанией) договор на управление многоквартирным домом (далее – "договор на обслуживание") в день подписания Акта приема-передачи **Квартиры** и внести плату за содержание и текущий ремонт общего имущества за 3 (Три) месяца в течение 1 (Одного) банковского дня с даты выставления соответствующего счета обслуживающей организацией (управляющей компанией). **Участник** в день подписания Акта приема-передачи **Квартиры** так же обязан на основании предоставляемого расчета оплатить услуги обслуживающей организации (управляющей компании) по вывозу и утилизации крупногабаритного мусора (КГМ). В случае отказа или уклонения **Участника** от заключения с обслуживающей организацией (управляющей компанией) договора на обслуживание, **Участник** обязуется возместить **Застройщику** все документально подтвержденные затраты, включающие в себя, затраты за содержание и текущий ремонт общего имущества и по оплате коммунальных услуг (отопление; водоснабжение, водоотведение и эл.энергия на общедомовые нужды) обслуживающей организации (управляющей компании), в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента направления **Участнику** соответствующего требования **Застройщика**

4.1.7. В случае возникновения изменений в паспортных данных **Участника** и/или смены указанного в Договоре почтового адреса, **Участник** обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней письменно известить **Застройщика** об этих изменениях. В случае неисполнения **Участником** своих обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, **Участник** принимает на себя все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.

4.1.8. **Участник** принимает на себя обязательство до оформления прав собственности на **Квартиру** не проводить в **Квартире** работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, разводка внутриквартирных коммуникаций, электропроводки, пробивка проемов, ниш и т.д.) без письменного разрешения **Застройщика**.

4.1.9. **Участник** принимает на себя обязательство не проводить установку любых устройств и сооружений, а также не проводить любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада **Многоквартирного жилого дома**, в котором расположена **Квартира**, без предварительного письменного разрешения **Застройщика**.

4.2. Участник вправе:

4.2.1. Знакомиться с информацией о **Застройщике**, о проекте строительства и ходе строительства без возможности влиять на деятельность **Застройщика** по строительству **Многоквартирного жилого дома**. **Участник** не вправе требовать от **Застройщика** предоставления **Участнику** для ознакомления каких-либо документов, не предусмотренных статьей 21 Закона № 214-ФЗ. Участник ознакомлен с проектной декларацией Многоквартирного жилого дома и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о **Застройщике**, проекте строительства и иные сведения, подлежащие представлению в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.2.2. После подписания Акта приема-передачи **Квартиры** обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на **Квартиру** в соответствии с Договором.

4.2.3. Уступить свои права по Договору третьим лицам при условии письменного согласования уступки с Застройщиком, исполнения денежных обязательств **Участником** в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации (принятием этими третьими лицами прав и обязанностей **Участника** по Договору). При этом государственная регистрация изменений в Договоре, связанных с уступкой права, осуществляется за счет **Участника**.

4.3. Застройщик обязан:

4.3.1. Передать документы, требуемые законом, в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения **Многokвартирного жилого дома**, а именно:

- подготовить и подать документы необходимые для государственной регистрации Договора в течение **30 (Тридцати)** рабочих дней после даты подписания Договора Сторонами;

- после государственной регистрации Договора получить зарегистрированный экземпляр Договора и передать **Участнику** в течение **2 (Двух)** рабочих дней после даты получения зарегистрированных экземпляров Договора;

Невыполнение **Участником** обязательства предусмотренного п.4.1.1 настоящего Договора освобождает Застройщика от ответственности за ненадлежащее исполнение обязанностей предусмотренных п. 4.3.1. Договора.

4.3.2. Использовать сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) **Многokвартирного жилого дома**, уплачиваемую **Участником** по Договору, исключительно для строительства (создания) **Многokвартирного жилого дома**.

4.3.3. Обеспечить контроль за выполнением всех обязательств, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию **Многokвартирного жилого дома**.

4.3.4. Информировать Участника согласно п. 4.2.1. настоящего Договора.

4.3.5. **Застройщик** гарантирует, что к моменту заключения Договора право требования на **Квартиру** никому не передано, не заложено, не уступлено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, другими правами третьих лиц не обременено.

4.4. Застройщик вправе:

4.4.1. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного п.3.4. настоящего Договора более чем на 2 календарных дня, взимать с **Участника** 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.

4.4.2. В соответствии со ст. 5 Закона № 214-ФЗ за нарушение **Участником** срока платежа установленного Договором более чем на два месяца в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

4.4.3. Согласно ст. 9 Закона № 214-ФЗ расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 (тридцать) календарных 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. При неисполнении **Участником** такого требования в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента направления предупреждения **Участнику** и при наличии у **Застройщика** сведений о получении **Участником** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора 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 в Договоре почтовому адресу, **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

4.4.4. В случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения Договора по основаниям, предусмотренными Законом № 214-ФЗ, Договор считается расторгнутым со дня направления **Участнику** уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено почтовым отправлением по почтовому адресу **Участника**, указанному в настоящем Договоре, заказным письмом с описью вложения.

4.4.5. При одностороннем отказе **Застройщика** от исполнения Договора **Застройщик** обязан возвратить денежные средства, уплаченные **Участником** в счет цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора.

4.4.6. Вносить изменения в проектную документацию **Многоквартирного жилого дома**, а так же в Проект планировки комплексной застройки Жилого комплекса. В случае если **Застройщиком** будут внесены изменения в проектную документацию в части сведений о Застройщике, проекте строительства, Объекте долевого участия – **Квартиры**, а также иных фактах внесения изменений в проектную документацию, **Застройщик** обязуется опубликовать данные изменения на официальном сайте Застройщика в сети "Интернет по адресу: www.5-kv.ru в течение 5 (пяти) дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и действует до момента передачи **Квартиры Участнику** и надлежащего выполнения Сторонами всех обязательств по Договору.

6. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ УЧАСТНИКУ

6.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема-передачи.

6.2. Передача Квартиры осуществляется в срок, предусмотренный разделом 2 Договора.

6.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры направляет Участнику сообщение о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и о готовности Квартиры к передаче. Участник обязан приступить к принятию Квартиры в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.4. При принятии Квартиры Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник не вправе ссылаться в дальнейшем на недостатки, которые не были выявлены им при первичном осмотре Квартиры и не были зафиксированы в подписанном Сторонами акте о выявленных недостатках.

6.5. Участник обязан принять Квартиру в течение 7 (семь) рабочих дней с момента даты устранения недостатков, указанной в акте о выявленных недостатках.

6.6. При уклонении Участника от принятия Квартиры в предусмотренный п. 6.3., п. 6.5. Договора срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Квартиры Застройщик по истечении 7 (семь) календарных дней со дня получения Участником уведомления о необходимости принятия Квартиры, либо по истечении срока, предусмотренного для устранения недостатков, указанных в акте о выявленных недостатках, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры Участнику. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры.

6.7. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, если Участник получил уведомление о готовности Квартиры к передаче и необходимости его принятия, но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре.

6.8. Одновременно с Квартирой Участнику подлежит передаче общее имущество в Многоквартирном жилом доме, доля Участника в котором определяется в соответствии с действующим законодательством.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

7.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору (форс-мажор) вследствие обстоятельств непреодолимой силы. Обстоятельства непреодолимой силы определяются действующим гражданским законодательством России. В этих случаях срок выполнения Сторонами обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.3. Обязательства **Застройщика** по Договору обеспечиваются залогом в соответствии со статьями 13-15.2. Закона № 214-ФЗ.

7.3.1. В соответствии с пп.2.2. ст. 12.1 Закона № 214-ФЗ исполнение обязательств **Застройщика** по передаче Квартиры **Участникам** долевого строительства по Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры **Участникам** долевого строительства по Договору в порядке, установленном статьей 15.2 Закона № 214-ФЗ, на основании **Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-11138/2017 от «07» апреля 2017 г.**, заключенного между Застройщиком и Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ» (адрес 123610, г. Москва, ул. Набережная Краснопресненская, д. 12, офис 1705-1707, ООО «ПРОМИНСТРАХ», ИНН: 7704216908 КПП 770301001, р/с 40701810601300000516 в АО «Альфа-Банк» г. Москва, к/с 30101810200000000593 БИК 044525593).

7.4. Руководствуясь ст. 13 Закона № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского кодекса РФ, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации Договора, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, указанный в п. 2.9. настоящего Договора, считается находящимся в залоге у Участника.

7.5. Застройщик вправе распоряжаться предметом залога, указанным в п. 7.4. путем его раздела, перераспределения, выдела из него другого земельного участка, объединения с другим земельным участком в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. Подписанием настоящего Договора, Участник дает свое письменное согласие на право Застройщика распоряжаться предметом залога (земельным участком) в случае необходимости его формирования в порядке, установленном законодательством РФ.

7.6. В случае прекращения существования земельного участка, общей площадью **6 509 кв.м с кадастровым номером 50:11:0020214:2579**, в результате действий, указанных в пункте 7.5. настоящего Договора, Застройщик вправе заменить предмет залога земельным участком, на котором будет находиться **Многоквартирный жилой дом**, сформированным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

7.7. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» земельного участка с кадастровым номером **50:11:0020214:2579**, указанного в п. 2.9. настоящего Договора.

7.8. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

8.1. Приложение № 1 – План **Многоквартирного жилого комплекса** (с указанием дома, в котором расположена **Квартира № 30к...-___**).

8.2. Приложение № 2 – Предварительный (проектный) план этажа **Многоквартирного жилого дома № 30 корпус ...** (с указанием **Квартиры № 30к...-___**).

8.3. Приложение № 3 – Предварительное (проектное) планировочное решение **Квартиры № 30к...-___**.

8.4. Приложение № 4 – Техническая характеристика **Квартиры № 30к...-___**.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

Стороны договорились, что любые иски по спорам из настоящего Договора или в связи с ним подлежат рассмотрению в Красногорском городском суде Московской области. Данное соглашение является соглашением об изменении территориальной подсудности дел (соглашением о договорной подсудности), предусмотренным ст. 32 Гражданского процессуального кодекса РФ. Отказ от договорной подсудности, предусмотренной настоящим Договором, возможен лишь путем заключения нового соглашения сторон об изменении договорной подсудности.

9.2. Передача Квартиры Участнику по Акту приема-передачи означает достижение целей, которые Стороны преследовали при заключении Договора, и влечет прекращение Договора его исполнением.

9.3. Стороны обязуются своевременно сообщать друг другу об изменении своего местонахождения (места жительства), реквизитов и/или почтовых адресов.

Застройщик информирует Участника об изменении своих данных путем публикации информационного сообщения на официальном сайте Застройщика в сети Интернет.

При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые Сторонами друг другу по последнему известному адресу, считаются доставленными адресату.

9.4. Участник в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку его персональных данных: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов.

Застройщик вправе совершать с персональными данными Участника следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации. Участник дает свое согласие на получение от Застройщика рассылок рекламно-информационного характера посредством смс-сервисов, электронной почты и иных способов связи. Срок, в течение которого действует согласие, - со дня заключения Договора и в течение пяти лет по окончании срока действия Договора. Участник уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком Управляющей компании, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации будет осуществлять управление Многоквартирным жилым домом.

9.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

9.6. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации согласно Закону № 214-ФЗ.

9.7. Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Саб-Урбан»

Юридический адрес: РФ, 143442 Московская обл., Красногорский р-н, д.Сабурово, ул. Парковая, д.4, пом. 376, ОГРН 1175024019642, ИНН 5024176549, КПП 502401001, р/с 40702810801700001555 (RUB) в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ», г. Москва, кор/счет 30101810300000000985, БИК 044525985.

Представитель ООО «Саб-Урбан»

по Доверенности от 19.06.2017 г.,

удостоверенной Ильиной О.Л.,

нотариусом г. Москвы,

зарегистрированной в реестре за № 2-1-525

/Клец Е.Н./

Участник:

Гражданин(ка) РФ _____, пол _____, _____.19__ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____.

(Ф.И.О, подпись)

Застройщик

_____/Клец Е.Н./

(действующий на основании доверенности от 19.06.2017 года,
удостоверенной Ильиной О.Л. нотариусом г. Москвы,
зарегистрированной в реестре за № 2-1-525)

Участник

_____/ [redacted] /

Застройщик

/Клец Е.Н./

(действующий на основании доверенности от 19.06.2017 года,
удостоверенной Ильиной О.Л. нотариусом г. Москвы,
зарегистрированной в реестре за № 2-1-525)

Участник

_____ / [redacted] /

Приложение №3
к Договору участия в долевом строительстве № ДУ- [redacted] от «____» _____ 2017 г.

Застройщик

/Клец Е.Н./

(действующий на основании доверенности от 19.06.2017 года,
удостоверенной Ильиной О.Л. нотариусом г. Москвы,
зарегистрированной в реестре за № 2-1-525)

Участник

_____ / [redacted] /

Степень готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения чистовой отделки), выполняемых в Объектах долевого строительства (квартирах) в соответствии с проектом:

- Система отопления – централизованная. Монтаж системы отопления, в общем объеме проекта. Отопительные приборы – радиаторы «ПРАДО» (или аналогичные);
- Установка пластиковых оконных блоков, остекление лоджий и балконов в общем объеме проекта;
- Установка входной двери (в соответствии с проектом);
- Межкомнатные дверные блоки не устанавливаются;
- Монтаж систем горячего и холодного водоснабжения в соответствии с проектом, без установки окончательных приборов;
- Монтаж системы канализации в соответствии с проектом, без установки окончательных приборов;
- Электрооборудование - однофазный ввод в квартиру. Учет электроэнергии предусмотрен однофазными двухтарифными счетчиками марки «Меркурий» (или аналогичные) прямого включения, устанавливаемыми в этажных щитах.
- Разводка телевизионного и телефонного кабеля до поэтажного распределительного электрического щита, расположенного в межквартирном холле. Поквартирная разводка выполняется Участником самостоятельно после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и приемки-передачи Объектов;
- Разводка и подключение интернет-систем выполняется самостоятельно Участником после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и приемки-передачи Объектов и согласования производства работ в установленном порядке;
- Полы и потолки - железобетонная плита;
- Вентиляция естественная приточно-вытяжная;
- Перегородки санузлов выполняются до потолка, межкомнатные перегородки не возводятся, выполняется маячковый ряд в соответствии с проектом.

Застройщик

/Клец Е.Н./

(действующий на основании доверенности от 19.06.2017 года, удостоверенной Ильиной О.Л. нотариусом г. Москвы, зарегистрированной в реестре за № 2-1-525)

Участник

_____ / [redacted] /