

Договор участия в долевом строительстве № НК9А-ПСТ2016

Московская область, г. Реутов

27 декабря 2016

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Перспективные Строительные Технологии» (ООО «СК «ПСТ»), зарегистрированное 15 января 2015 года за основным государственным регистрационным номером 1155012000098 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 20 по Московской области, в лице Генерального директора Неруцковой Татьяны Ивановны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (в дальнейшем именуется «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения

Для целей настоящего Договора и удобства пользования его текстом Стороны согласились использовать следующие термины и определения:

1.1. Жилой дом – жилой дом переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по адресу: Московская область, г. Реутов, пр-кт Юбилейный, создаваемый на основании Разрешения на строительство № RU50-59-6914-2016 от 26 декабря 2016 года, выданного Министерством строительного комплекса Московской области, на земельном участке общей площадью 9 500 (Девять тысяч пятьсот) квадратных метров, с кадастровым номером 50:48:0030203:51, находящимся в аренде Застройщика согласно Договора аренды земельного участка № 29/16 от 13.12.2016 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области от 22 декабря 2016, номер регистрации 50-50/048-50/015/002/2016-6027/1.

Технические характеристики жилого дома приведены в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет по адресу: www.pst-reutov.ru.

1.2. Квартира - объект долевого строительства, представляющий собой структурно обособленное помещение в Жилом доме, а также общее имущество Жилого дома в части, пропорциональной площади Квартиры, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Квартира имеет следующие проектные параметры и характеристики:

Секция	Этаж	Условный номер квартиры	Количество комнат	Площадь Квартиры, кв.м (по проекту)	Стоимость, руб./кв. м.
1	3	03	Студия	26,85	

Условный номер присваивается Квартире Застройщиком на основании данных проектной документации и может быть изменен после проведения первичной технической инвентаризации Жилого дома.

План Квартиры с расположением Квартиры на этаже приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору. Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Квартире, приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Стоимость 1 (Одного) квадратного метра Площади Квартиры является фиксированной и изменению не подлежит.

1.3. Площадь Квартиры – площадь Квартиры, определяется для целей настоящего Договора как сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, а также балконов, лоджий, веранд, террас с применением понижающих коэффициентов для лоджий - 0.5, для балконов и террас - 0.3, для веранд - 1.0.

1.4. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Квартиры.

Цена Договора определяется как денежная сумма, равная произведению **Площади Квартиры** на стоимость квадратного метра Площади Квартиры, указанную в п. 1.2 настоящего Договора.

Цена Договора включает в себя денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры и денежные средства на оплату услуг Застройщика. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика определяется на момент передачи Квартиры Участнику долевого строительства как положительная разница между Ценой Договора и фактическими затратами на строительство Квартиры, которая остается в распоряжении Застройщика после окончания строительства.

По соглашению сторон Цена Договора может быть изменена после его заключения только в случаях и в порядке, предусмотренном п.п. 3.6 и 4.3 настоящего Договора.

1.5. Управляющая организация – специализированная организация, оказывающая услуги и выполняющая работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Жилого дома, обеспечивающая предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме, а также осуществляющая иную направленную на достижение целей управления Жилым домом деятельность.

1.6. Применимый Закон - Федеральный закон от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену по Договору и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

2.2. Предполагаемый срок завершения строительства (создания) Жилого дома (срок получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию) – 31 декабря 2020 года.

2.3. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства - не позднее 30 июня 2021 года. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

2.4. До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию.

2.5. Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять строительство Жилого дома, выполнять функции Генерального подрядчика и/или привлекать для строительства Жилого дома сторонние организации.

2.6. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора:

- у Застройщика отсутствуют аналогичные обязательства перед третьими лицами в отношении Квартиры (на момент заключения настоящего Договора им не заключены какие-либо договоры, на основании которых у третьих лиц возникает право собственности на Квартиру (договор участия в долевом строительстве, инвестиционный договор, предварительный договор и др.), либо в результате исполнения которых Застройщик не сможет исполнить свои обязательства по настоящему Договору);

- права требования на получение в собственность Квартиры не обременены правами третьих лиц, в споре, под арестом и запрещением не состоят, не уступлены, не переданы, не заложены, не обещаны никаким третьим лицам;

- в отношении Застройщика не инициирована процедура банкротства;

- все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены и/или заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3. Цена Договора. Порядок расчетов

3.1. Цена Договора составляет

3.2. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства через аккредитив:

- вид аккредитива – покрытый (депонированный), безотзывный;

- условие оплаты – без акцепта;
- плательщик – Участник долевого строительства;
- получатель – Застройщик;
- банк-эмитент – по письменному указанию Застройщика;
- исполняющий банк – по письменному указанию Застройщика;
- принимающий банк – по письменному указанию Застройщика;
- сумма аккредитива – Цена Договора, указанная в п. 3.1 Договора;
- дата открытия аккредитива – в течение 5 календарных дней с даты подписания Договора;
- срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- частичные платежи по аккредитиву не разрешены;
- платеж по аккредитиву в пользу Застройщика производится против представления последним в исполняющий банк настоящего Договора со штампом Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о государственной регистрации настоящего Договора.

3.3. Расходы по открытию аккредитивного счета, комиссии за исполнение, за авизо, уведомление Застройщика об открытии в его пользу аккредитива, а также об условиях данного аккредитива оплачивает Участник долевого строительства.

3.4. Факт оплаты покрытия аккредитива Участником долевого строительства подтверждается предоставляемыми последним копиями соответствующих платежных документов с отметкой банка – эмитента об исполнении (оригиналы таких документов предъявляются для сверки). Указанные документы предоставляются Застройщику Участником долевого строительства не позднее рабочего дня, следующего за датой оплаты покрытия аккредитива.

3.5. Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате Цены Договора признается дата поступления полной суммы денежных средств, указанных выше в п. 3.1, на расчетный счет Застройщика.

3.6. В случае если фактическая площадь Квартиры по результатам первичной технической инвентаризации Жилого дома будет отличаться менее, чем на 1 (Один) процент в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от площади Квартиры, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, то Цена Договора изменению не подлежит и дополнительные расчеты (возврат излишне уплаченных денежных сумм Участнику долевого строительства либо доплата Застройщику за дополнительную площадь) между сторонами не производятся.

В случае если фактическая площадь Квартиры по результатам первичной технической инвентаризации Жилого дома будет отличаться более, чем на 1 (Один) процент в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от площади Квартиры, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, то Цена Договора подлежит соответствующему изменению, о чем стороны подписывают акт к настоящему Договору, в соответствии с которым стороны производят дополнительные расчеты за всю излишнюю, либо недостающую площадь Квартиры по данным обмеров органов технической инвентаризации.

3.7. После проведения всех расчетов между Участником долевого строительства и Застройщиком по настоящему Договору стороны свидетельствуют в Акте приема-передачи Квартиры, что обязательство по уплате Цены Договора исполнено Участником долевого строительства надлежащим образом и в полном объеме.

3.8. Помимо оплаты Цены Договора Участник долевого строительства несет следующие расходы:

3.8.1. по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора;

3.8.2. по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Квартиру;

3.8.3. за изготовление (выдачу) документов кадастрового учета и иных документов, которые в соответствии с действующим законодательством необходимы для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру. Тарифы за выдачу указанных документов устанавливаются соответствующими органами и организациями.

В случае изготовления/получения вышеуказанных документов Застройщиком, Участник долевого строительства течение 5 (пяти) рабочих дней со дня предъявления Застройщиком соответствующего требования, но не позднее даты подписания Акта приема-передачи Квартиры, обязуется компенсировать Застройщику указанные в настоящем пункте расходы.

3.8.4. расходы по техническому и коммунальному обслуживанию Квартиры и доли в общем имуществе Жилого дома, включая, но не ограничиваясь затратами: на оплату расходов, связанных с управлением Жилым домом, содержанием и обеспечением сохранности общего имущества в нем; на оплату за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и электроснабжение Квартиры; иные услуги, связанные с содержанием Квартиры и общего имущества Жилого дома, пропорционально доле участника долевого строительства, по расценкам, установленным Управляющей организацией за период с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию до оформления акта приема-передачи Квартиры.

Участник в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня предъявления Застройщиком соответствующего требования, но не позднее даты подписания акта приема-передачи Квартиры, обязуется компенсировать застройщику указанные в настоящем пункте расходы.

4. Порядок передачи Квартиры

4.1. Застройщик обязуется в срок, указанный в п. 2.3 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору, включая обязанность по уплате Цены Договора в полном объеме, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиру (встречное исполнение), для чего не позднее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 2.3 настоящего Договора, направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с настоящим Договором, о необходимости проведения сторонами сверки расчетов и о готовности Квартиры к передаче Участнику долевого строительства. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия им Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства по принятию Квартиры.

4.2. Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи (лично или через доверенное лицо, полномочия которого подтверждаются нотариально удостоверенной доверенностью) в течение 14 (Четырнадцати) дней с момента получения уведомления Застройщика, но не позднее истечения срока, предусмотренного настоящим Договором для передачи Застройщиком Квартиры и принятия ее Участником долевого строительства.

4.3. Квартира передается Участнику долевого строительства по соответствующему Акту приема-передачи в степени строительной готовности и инженерного обеспечения согласно условиям настоящего Договора, проектной документации, требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований.

В том случае, если в ходе строительства Жилого дома Застройщиком будет принято решение на основании императивных норм действующего законодательства Российской Федерации о выполнении отделочных работ в Квартире сверх работ, указанных в проектной документации, Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства о таком решении и необходимости изменения условий настоящего Договора. При этом Цена Договора подлежит соответствующему изменению в сторону увеличения.

4.4. Настоящим Стороны согласовали, что надлежащим подтверждением и доказательством соответствия качества Квартиры требованиям настоящего Договора, требованиям градостроительных и техническим регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Стороны могут прийти к соглашению о выполнении в Квартире дополнительных работ, в том числе отделочных, сверх предусмотренных настоящим Договором, проектной документацией и действующим законодательством Российской Федерации.

4.5. При отказе и/или уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в установленные настоящим Договором сроки, Застройщик в порядке, установленном Федеральным законом 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" по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры, вправе составить односторонний Акт о передаче Квартиры, что является моментом надлежащего исполнения обязанности Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

В случае, указанном в настоящем пункте, Участник долевого строительства в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения одностороннего Акта о передаче Квартиры и соответствующего требования Застройщика обязан возместить Застройщику расходы, указанные в пунктах 3.8.3., 3.8.4. настоящего Договора, а также осуществить дополнительные расчеты с Застройщиком на основании пункта 3.6. настоящего Договора.

В вышеуказанном случае Акт, предусмотренный пунктом 3.6. настоящего Договора между Сторонами не подписывается, все изменения площади и Цены Квартиры указываются Застройщиком в одностороннем Акте о передаче Квартиры

4.6. Все обязательства сторон по настоящему Договору считаются исполненными надлежащим образом в полном объеме с момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

4.7. С даты подписания Акта приема-передачи Квартиры (с даты составления одностороннего Акта о передаче Квартиры) Участник долевого строительства несет риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, становится ответственным за ее сохранность и приобретает обязательства по уплате всех издержек, связанных с ее содержанием, техническим обслуживанием и обеспечением надлежащего санитарного состояния.

4.8. После подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязуется подписать с Управляющей организацией соответствующий договор на управление и эксплуатационное обслуживание Квартиры, в том числе мест общего пользования Жилого дома, и предоставление коммунальных услуг.

4.9. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (Пять) лет со дня подписания Застройщиком Акта приемки Жилого дома законченного строительством.

Гарантийные срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого дома, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта одного из объектов долевого строительства Жилого дома с соответствующим участником долевого строительства.

При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства в праве в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры либо вследствие ремонта Квартиры, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5. Уступка прав требования

5.1. Участник долевого строительства вправе, в соответствии с нормами законодательства о перемене лиц в обязательстве, после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга, полностью или частично уступить принадлежащие ему по настоящему Договору права требования на Квартиру одному или нескольким лицам, при обязательном условии получения письменного согласия Застройщика на такую уступку (передачу).

Настоящим Стороны согласовали, что в случае, если Участник долевого строительства в отсутствии письменного согласия Застройщика полностью или частично уступит принадлежащие ему по настоящему Договору права требования третьему лицу/третьим лицам данное действие будет являться нарушением настоящего Договора.

Сторонами согласована санкция за вышеуказанное нарушение в виде штрафа в размере 25 (Двадцать пять) процентов от Цены Договора.

Участник долевого строительства, допустивший указанное в настоящем пункте нарушение, обязан выплатить Застройщику штраф в размере, установленном в настоящем пункте, в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования Застройщика.

Уступка участником долевого строительства прав требования и/или перевод долга по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

5.2. Уступка прав требования и/или перевод долга оформляются отдельным договором, подписываемым Участником долевого строительства и третьим лицом (Новым участником долевого строительства). Уступка прав требования по Договору, 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.

5.3. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требования по настоящему Договору путем направления ему заверенной копии Договора уступки и соответствующего уведомления.

6. Особые условия

6.1. Распоряжение помещениями Жилого дома производится Застройщиком с учетом того, что право общей долевой собственности участников долевого строительства на Жилой дом и, следовательно, преимущественное право покупки, возникают только после государственной регистрации прав участников долевого строительства на Жилой дом, в силу чего правила статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации о преимущественном праве покупки не применяются к отношениям передачи прав требования на объекты долевого строительства в Жилом доме.

6.2. Участник долевого строительства выражает свое согласие на раздел земельных участков в соответствии с утвержденным/подлежащим утверждению проектом межевания, в результате которого образованы/ будут образованы земельные участки, в том числе под Жилым домом.

6.3. Участник долевого строительства выражает свое согласие на объединение земельных участков, находящихся в собственности Застройщика.

6.4. Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение права залога в отношении вновь образованных (на основании утвержденного/подлежащего утверждению проекта межевания) земельных участков, не занятых Жилым домом.

6.5. Участник долевого строительства выражает свое согласие на изменение вида разрешенного использования вновь образованных (на основании утвержденного/подлежащего утверждению проекта межевания) земельных участков, не занятых Жилым домом.

6.6. Участник долевого строительства выражает свое согласие на уступку прав и обязанностей арендатора в отношении вновь образованных (на основании утвержденного/подлежащего утверждению проекта межевания) земельных участков, не занятых Жилым домом, а также на передачу в аренду земельных участков и/или частей земельных участков.

6.7. Участник долевого строительства выражает свое согласие на изменение вида разрешенного использования земельного участка (как исходного, так и вновь образованного), занятого Жилым домом, путем добавления к установленному виду разрешенного использования земельного участка иного основного вида разрешенного использования и/или вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка.

7. Основания и порядок досрочного расторжения Договора

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательства по уплате Цены Договора в полном объеме, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке и привлечь другое лицо для участия в долевом строительстве Жилого дома в части Квартиры через 30 (тридцать) дней после предварительного письменного уведомления Участника долевого строительства о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

В этом случае Застройщик освобождается от обязательств перед Участником долевого строительства по передаче ему Квартиры и возвращает Участнику долевого строительства фактически внесенные им по настоящему Договору денежные средства в счет уплаты Цены Договора в порядке, предусмотренном п. 7.2 настоящего Договора без начисления Застройщику неустоек, штрафов, пеней, а также процентов за пользование чужими денежными средствами.

7.2. Фактически внесенные Участником долевого строительства денежные средства в счет уплаты Цены Договора возвращаются Застройщиком в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора после получения Застройщиком соответствующего письменного заявления Участника долевого строительства с указанием реквизитов для произведения платежа. Если по истечении указанного срока Участник долевого строительства не обратился за получением денежных

средств, либо не указал в своем заявлении реквизиты для произведения платежа, Застройщик обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту своего нахождения, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

7.3. При неисполнении Застройщиком обязанности по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи на два месяца, за исключением случаев уклонения (бездействия) Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать возврата фактически внесенных им денежных средств в счет уплаты Цены Договора в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора после предъявления соответствующего требования Участника долевого строительства.

7.4. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор и в других случаях, предусмотренных Применимым Законом и настоящим Договором. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора, кроме случаев, предусмотренных Применимым Законом и случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором, не допускается.

7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по письменному соглашению сторон с учетом выплаты стороной, желающей расторгнуть настоящий Договор по основаниям, не предусмотренным Применимым Законом, отступного в размере 10 (Десяти) % от Цены Договора.

7.6. В случаях, предусмотренных п.п. 7.1 - 7.4 настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения.

В случае, предусмотренном п. 7.5 настоящего Договора, Договор считается расторгнутым с даты, указанной в письменном соглашении сторон.

7.7. При расторжении настоящего Договора сторонами, органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вносится соответствующая запись о расторжении договора участия в долевом строительстве по заявлению одной из сторон такого договора с приложением документов, подтверждающих его расторжение.

7.8. При возврате Застройщиком денежных средств при расторжении настоящего Договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной Применимым Законом или настоящим Договором, а также денежной суммы, указанной в п. 7.5 не допускается.

7.9. Не допускается прекращение обязательств Застройщика по настоящему Договору иным способом, нежели надлежащее исполнение и способы, предусмотренные Применимым Законом и настоящим Договором.

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам, вытекающим из настоящего Договора, в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

8.2. Стороны исходили из того, что у них имеется общая цель – долевое строительство Жилого дома, в силу чего нарушение денежного обязательства Участником долевого строительства существенно затрудняет достижение указанной цели и причиняет вред другой стороне и иным заинтересованным в окончании строительства Жилого дома участникам долевого строительства.

8.3. Стороны пришли к соглашению, что настоящий Договор заключен в соответствии со ст. 8 и п. 2 ст. 421 Гражданского кодекса РФ и при его толковании стороны будут руководствоваться положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Применимого Закона.

8.4. Стороны не несут ответственности за полное или частичное неисполнение (просрочку исполнения) обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение (просрочка исполнения) явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (стихийных бедствий, массовых беспорядков, военных действий, террористических актов, действий государственных и муниципальных органов и их должностных лиц, забастовок, массовых общественных акций, издания законодательных актов и (или) иных нормативных правовых актов, изменяющих правовой режим настоящего Договора и (или) права и обязанности Сторон и другие обстоятельства, носящие чрезвычайный и (или) непреодолимый характер), непосредственно повлиявших на исполнение обязательств сторон, и за наступление которых ни одна из Сторон не отвечает. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы не относится отсутствие у должника необходимых денежных средств. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х (трех) месяцев, стороны вправе расторгнуть настоящий Договор по соглашению

сторон без уплаты отступного, штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

8.5. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа в счет уплаты Цены Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в месте заключения Договора на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика

9.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства, исполнение обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Применимым Законом и настоящим Договором, а также исполнение обязательств Застройщика по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся последнему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Квартиры, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами денежных средств, обеспечиваются залогом в порядке, установленном статьями 13 - 15 Применимого Закона.

9.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства – Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнения или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-158303/2016 от 12.12.2016г. года, заключенный Застройщиком с ООО «Региональная страховая компания», адрес места нахождения: 127018, г. Москва, ул. Складочная, 1, строение 15.

10. Действие Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, и считается заключенным с даты такой регистрации.

10.2. Настоящий договор действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств. Заключение настоящего Договора прекращает действие всех предыдущих договоренностей, соглашений сторон и обязательств из них вытекающих.

10.3. Настоящий Договор может быть изменен и дополнен исключительно по обоюдному письменному согласию сторон, оформляемому в форме дополнительного соглашения к Договору, которое является его неотъемлемой частью и имеет равную с ним юридическую силу с момента осуществления государственной регистрации дополнительного соглашения в установленном законом порядке.

10.4. Настоящим Стороны пришли к соглашению, что одним из оснований изменения настоящего Договора является получение Участником долевого строительства уведомления от Застройщика, предусмотренного частью 3 статьи 6 Федеральным законом 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", содержащее предложение об изменении срока передачи Квартиры путем заключения соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Настоящим Участник долевого строительства выражает предварительное согласие на заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору о продлении срока передачи Квартиры на срок не более 6 (Шести) месяцев относительно даты, установленной пунктом 2.3. настоящего Договора.

10.5. Недействительность отдельных положений настоящего Договора не влечет недействительности всего Договора в целом.

11. Государственная регистрация настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру

11.1. После передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры по Акту приема-передачи последний вправе обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию

прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру.

11.2. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру возникает с момента государственной регистрации такого права органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии со ст. ст. 130, 131, 219 Гражданского кодекса Российской Федерации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Государственная регистрация возникновения права собственности Участника долевого строительства на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ней права общей долевой собственности Участника долевого строительства на общее имущество Жилого дома в части, пропорциональной площади Квартиры Участника долевого строительства.

11.3. Участник долевого строительства вправе заключить с третьим лицом возмездный договор поручения об оказании содействия в регистрации настоящего Договора и/или права собственности на Квартиру, предоставив такому лицу документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации для регистрации настоящего Договора и/или права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

12. Заключительные положения

12.1. Договор составлен в **четырёх** идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, **два** - для Застройщика, **один** экземпляр для Участника долевого строительства и **один** – для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.2. При разрешении споров стороны руководствуются настоящим Договором, а в случаях, не урегулированных настоящим Договором – действующим законодательством Российской Федерации согласно п. 8.3 настоящего Договора.

12.3. Стороны пришли к соглашению о соблюдении обязательного претензионного (досудебного) порядка урегулирования споров по вопросам ненадлежащего исполнения настоящего Договора. Срок ответа на претензию 30 (Тридцать) календарных дней. В противном случае стороны передают спор на рассмотрение суда по месту нахождения Застройщика.

12.4. При изменении Застройщиком своих реквизитов: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, номера расчетного счета и т.п., - Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства в течение 10 (Десяти) дней о соответствующем изменении путем размещения соответствующей информации на сайте www.pst-reutov.ru

12.5. При изменении Участником долевого строительства реквизитов: ФИО, паспортных данных, места жительства, почтового адреса и т.п., - Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в течение 10 (Десяти) дней о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность Участника долевого строительства за вызванные этим последствия.

12.6. Если иное не установлено в настоящем Договоре, все уведомления, извещения, требования и претензии, а так же иная официальная переписка должны направляться Сторонами в письменной форме по адресу, указанному в настоящем Договоре в качестве почтового, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо вручаться лично под расписку.

12.7. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность полученных по настоящему Договору сведений.

12.8. Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.

12.9. Структура настоящего Договора, а также наименования его разделов применяются сторонами в настоящем Договоре для удобства его понимания и не влияют на юридический смысл его содержания.

12.10. Настоящим Стороны согласились с нижеследующими положениями по обработке персональных данных, предоставляемых Участником долевого строительства Застройщику в целях исполнения Договора:

12.10.1. Под обработкой персональных данных Участника долевого строительства (субъекта персональных данных) понимаются действия (операции) Застройщика с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных в архиве Застройщика.

12.10.2. Настоящее Соглашение действует в течение срока действия Договора и не менее трех лет с момента расторжения/исполнения Договора.

12.10.3. Заключение настоящего Договора, признается Сторонами согласием Участника долевого строительства, исполненным в простой письменной форме, на обработку следующих персональных данных: фамилии, имени, отчества; даты рождения; почтовых адресов (по месту регистрации и для контактов); сведений о гражданстве; номере основного документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства, сведений о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе; номерах телефонов; номерах факсов; адресах электронной почты (E-mail). По окончании обработки персональных данных Участника долевого строительства Застройщик, не ранее истечения предусмотренных действующим законодательством сроков хранения документов, содержащих персональные данные, обеспечивает их уничтожение.

12.10.4. Участник долевого строительства, в целях исполнения настоящего Договора, предоставляет Застройщику право осуществлять следующие действия (операции) с персональными данными:

- сбор и накопление;
- хранение в течение срока действия Договора и не менее, чем установленные нормативными документами сроки хранения отчетности, но не менее трех лет, с момента даты прекращения действия Договора;
- уточнение (обновление, изменение);
- использование;
- уничтожение;
- обезличивание;
- передача, в т.ч. трансграничная, третьим лицам, с соблюдением мер, обеспечивающих защиту персональных данных от несанкционированного доступа.

12.10.5. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства. При этом Участник долевого строительства согласен с тем, что такой отзыв может повлечь соответствующие последствия.

Приложения.

Приложение № 1. План Квартиры с расположением Квартиры на этаже.

Приложение № 2. Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Квартире.

«Застройщик»

ООО «СК «ПСТ»

Адрес места нахождения: 143969, Московская область, г. Реутов, проспект Юбилейный, д. 72, пом. 28

ОГРН 1155012000098

ИНН/КПП 5041201690/504101001

р/с 40702810800320033220

в АО "ГЛОБЭКСБАНК"

к/с 30101810000000000243

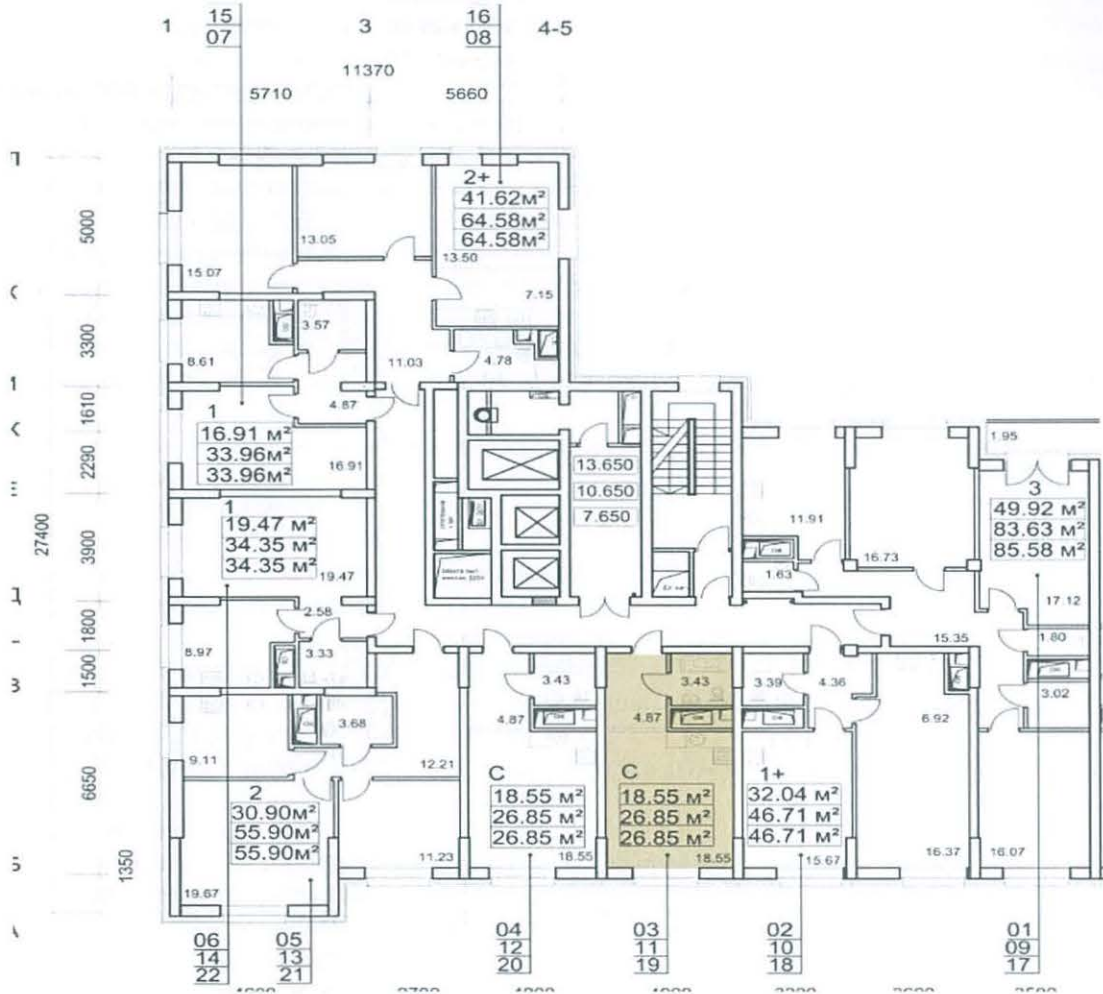
БИК 044525243

Генеральный директор



Т.И. Неруцкова

План Квартиры с расположением Квартиры на этаже



Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с тем, что указанный в настоящем Приложении План Квартиры с расположением Квартиры на этаже является предварительным, изготовленным на основании проектной документации стадии «Проект», получившей положительное заключение Государственной экспертизы, в связи с чем Участник долевого строительства не возражает против того обстоятельства, что План Квартиры может быть уточнен/изменен Застройщиком в процессе строительства о чем Участник долевого строительства будет уведомлен в момент подписания Акта приема-передачи Квартиры.



Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Квартире.

1. Общестроительные работы

1.1. Устройство перегородок:

Выполняется межкомнатная разметка краской.

Перегородки, ограничивающие санузлы, устанавливаются в полном объеме.

Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются Участником долевого строительства.

2. Санитарно-технические работы и оборудование

2.1. Холодное и горячее водоснабжение.

Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки, унитазы.

Сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт-унитазы, мойки) не устанавливается.

Работы по заземлению ванн выполняются Участником долевого строительства.

2.2. Фекальная канализация.

Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек).

Работы по устройству трубных разводов для подключения сантехприборов выполняются Участником долевого строительства.

2.3. Система отопления.

Выполняется в объеме проекта.

3. Электромонтажные работы и оборудование

3.1. Электромонтажные работы:

- электрическая разводка по квартире не производится;

- плиты не поставляются и не устанавливаются.

3.2. Слаботочные системы (радио, телефонизация, телевидение, ОДС) выполняются в объеме проекта на оконечное устройство без ввода в квартиру.

3.3. Пожарная система ППА и ДУ выполняется в объеме проекта. Пожарные извещатели не устанавливаются.

4. Отделочные работы:

4.1. Штукатурные работы выполняются согласно проекту.

- выполняется установка входных дверных блоков;

- выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен с комплектацией скобяными изделиями по проекту;

- остекление балконов и лоджий – согласно проекту.

4.2. Подоконные доски не устанавливаются.

4.3. Выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются.

4.4. Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах - не устанавливаются.

Стороны пришли к соглашению, что описание Квартир является предварительным, поскольку Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение изменений в одностороннем порядке, о чем Участник долевого строительства будет уведомлен перед подписанием Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

«Застройщик»

ООО «СК «ПСТ»

Генеральный директор

Т. И. Неруцкова





Handwritten signature in blue ink.



Управление государственной регистрации по Московской области
 Номер регистрационного округа _____
 Произведена государственная регистрация 29 ДЕК 2016
 договора участия в долевом строительстве
 Дата регистрации _____
 Номер регистрации 50-50/001-50/061/001/2016-389/12
 Регистратор Е.Е.Носков (И.И.О.)

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области
 № _____ 50
 государственного округа _____
 ипотеки в силу закона
 Дата регистрации 29 ДЕК 2016
 Номер регистрации 50-50/001-50/061/001/2016-389/12
 Регистратор Е.Е.Носков (И.И.О.)

