

Н

ДОГОВОР № 111-ГОР-2-4-295/17-12-2015
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Москва

«17» декабря 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Град Инвест», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Мдивани Зазы Валериановича, действующего на основании Устава,
и гр. _____

_____ именуемый (-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующий (-ая) от своего имени лично, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор, далее по тексту именуемый «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», далее именуемый «Закон», а также другими нормативными правовыми актами.

1.2. В соответствии с настоящим Договором Застройщик привлекает денежные средства Участника долевого строительства для строительства Многофункционального жилой комплекса переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземными автостоянками по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 107 (далее по тексту - Многоквартирный дом).

Адрес Многоквартирного дома присваивается нормативно правовым актом Префектуры административного округа города Москвы.

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:

1.3.1. Договор аренды недвижимого имущества от 07.07.2015 г., земельный участок общей площадью 13 919,0 м², кадастровый номер 77:09:0002009:22, запись регистрации № 77/009-77/009-059/2015-645/1 от «24» сентября 2015 г. (далее по тексту договора - **Земельный участок**).

1.3.2. Разрешение на строительство № 77 127000-011862-2015 от «16» ноября 2015 г. далее по тексту договора - **Разрешение на строительство**).

1.3.3. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу: <http://novostroyki.ndv.ru/baza/27814-about/> (далее по тексту договора - **Проектная декларация**).

1.3.4. Договор (полис) страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

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 жилое помещение (квартиру), расположенное в дом 2, секция 4, на этаже 16 Многоквартирного дома, общей проектной площадью 80,60 кв.м., строительный номер 295 (далее по тексту - **Объект долевого строительства**).

Состояние и вид Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по условиям настоящего Договора, и его планируемая площадь определены Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Проектная планировка жилого помещения является предварительной, поскольку Застройщик имеет право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение

несущественных изменений в проектную документацию на строительство Многоквартирного жилого дома.

Местоположение Объекта долевого строительства на плане Многоквартирного дома определено Сторонами в Приложении № 2.

В соответствии с условиями настоящего Договора Объект долевого строительства подлежит передаче – г

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

1.6. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - не позднее «31» декабря 2018 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.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена Договора определяется как произведение стоимости 1 м² на общую площадь Объекта долевого строительства и на момент подписания настоящего Договора составляет

Стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства является фиксированной и составляет

Цена Договора при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

2.2. При недостатке уплаченных Участником долевого строительства денежных средств, все расходы, сверх цены Договора, Застройщик несет самостоятельно.

2.3. Участник долевого строительства оплачивает цену Договора, указанную в п. 2.1. настоящего Договора путем внесения платежа на расчетный счет Застройщика в срок до

2.4. В случае, если государственная регистрация настоящего Договора не будет произведена в вышеуказанный срок, Участник долевого строительства оплачивает цену Договора в течение 6 (шести) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

2.5. В случае изменения общей фактической 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 жилого помещения (квартиры), включая летние помещения (не отапливаемые помещения), исходя из их фактической площади, с применением понижающего коэффициента.

2.6. Если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров органов технической инвентаризации после окончания строительства Многоквартирного дома будет отличаться менее чем на 1 кв.м в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от проектной площади, указанной в Приложении № 1, то Цена настоящего 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.

2.7. Если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров органов технической инвентаризации после окончания строительства Многоквартирного дома будет отличаться более чем на 1 кв.м в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от проектной площади, указанной в Приложении № 1, то Цена настоящего Договора подлежит изменению. Расчеты производят за всю излишнюю или недостающую площадь жилого помещения по данным обмеров органов технической инвентаризации.

2.8. В случаях, указанных в п. 2.5., 2.6. настоящего Договора, цена Договора считается измененной по соглашению Сторон с момента подписания Участником долевого строительства с Застройщиком дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.9. Помимо уплаты цены Договора, Участник долевого строительства несет расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора в

размере, установленном налоговым законодательством.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению - на строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

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

3.1.3. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры, и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к Многоквартирному дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией, и обеспечить получение разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные в проектной документации, иными документами, регламентирующими строительство Многоквартирного дома, но 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 настоящему Договору.

3.1.4. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы Застройщика в соответствии с действующим законодательством РФ.

Осуществить все действия, необходимые со стороны Застройщика, для государственной регистрации настоящего Договора. При этом, государственная регистрация настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства на имя Участника долевого строительства осуществляется силами и за счет Участника долевого строительства. Государственную пошлину за регистрацию настоящего Договора Стороны оплачивают в размере, предусмотренном Налоговым кодексом РФ.

3.1.5. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, подключенным к основным инженерным сетям и коммуникациям в объеме, согласованном в Приложении №1 к настоящему Договору, и 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. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Оплатить в полном объеме и в установленном настоящим Договором порядке стоимость Объекта долевого строительства.

3.2.2. Нести расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также расходы по государственной регистрации настоящего Договора в размере, определенном налоговым Кодексом РФ.

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

3.2.4. Участник долевого строительства вправе уступить права требования на Объект долевого строительства третьим лицам на условиях, установленных разделом 7 настоящего Договора.

3.2.5. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора, а также предоставить Застройщику все необходимые для государственной регистрации настоящего Договора документы в момент подписания настоящего Договора.

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

3.2.7. Нести расходы по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием **Объекта долевого строительства** и общего имущества **Многоквартирного дома**, пропорционально доле **Участника долевого строительства**, с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи на **Объект долевого строительства**. Указанные расходы **Участник долевого строительства** уплачивает путем перечисления денежных средств на расчетный счет организации, осуществляющей функции управления **Многоквартирным домом**, в том числе авансом не менее чем за 3 (три) месяца вперед в момент приема-передачи **Квартиры**.

3.2.8. **Участник долевого строительства** извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию **Многоквартирный дом** эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой **Застройщиком** при вводе **Многоквартирного дома** в эксплуатацию. Договор о передаче прав по управлению **Многоквартирным домом** между вышеуказанной организацией и **Участником долевого строительства** подписывается в момент приема-передачи **Объекта долевого строительства**. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом **Многоквартирного дома** и **Квартиры** начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

3.2.9. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные иными разделами настоящего Договора и действующим законодательством.

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

3.4. Обязательства **Участника долевого строительства** по оплате стоимости **Объекта долевого строительства** и его приемке от **Застройщика** считаются исполненными с момента поступления 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.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества **Многоквартирного дома** и **Объекта долевого строительства**, соответствия его условиям Договора является Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, полученное **Застройщиком** в установленном законодательством порядке. **Участник долевого строительства** извещен и согласен с тем, что **Объект долевого строительства** передается без проведения каких-либо отделочных работ.

4.2. Гарантийный срок на **Объект долевого строительства** составляет 5 (пять) лет с момента ввода **Многоквартирного дома** в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **Многоквартирного дома**, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи. 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. **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 выполнения ремонтных работ, проведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами.

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.

5.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение 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. 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.

5.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 5.3. настоящего Договора Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.6. Расходы Застройщика по уплате по действующим тарифам стоимости технического обслуживания, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, вывоза мусора, услуг управляющей (эксплуатирующей) организации Многоквартирного дома, а также иных расходов, связанных с обслуживанием Объекта долевого строительства с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию в установленном законом порядке и до передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по соответствующему Акту приема-передачи, подлежат компенсации Участником долевого строительства. Сумма, необходимая для покрытия расходов, указанных в настоящем пункте, уплачивается Участником долевого строительства непосредственно Застройщику, либо по его указанию организации, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Многоквартирного дома в срок не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня получения Участником долевого строительства соответствующего письменного требования (уведомления) Застройщика.

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**.

6.5. При намерении расторгнуть настоящий Договор, заинтересованная Сторона направляет другой Стороне письменное уведомление. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Договор считается расторгнутым с момента внесения в ЕГРП соответствующей записи о прекращении настоящего Договора.

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается по письменному согласию **Застройщика** только после уплаты **Застройщику** цены Договора в полном объеме.

7.2. В случае неуплаты **Участником долевого строительства** цены Договора уступка **Участником долевого строительства** права требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия **Застройщика** одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

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.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. В обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** (залогодателя) с момента государственной регистрации настоящего Договора у **Участника долевого строительства** (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, предоставленный для строительства **Многokвартирного дома**, и строящийся на этом земельном участке **Многokвартирный дом**.

При подписании настоящего Договора **Участник долевого строительства** извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время размежеван (разделен, объединен с другими земельными участками или перераспределен) в порядке, установленном законодательством РФ, в результате чего будет образован новый земельный участок. В этом случае дополнительного письменного согласия **Участника долевого строительства** на образование нового земельного участка не требуется.

В случае образования нового земельного участка, прекращается обременение права аренды исходного земельного участка, указанного в п.1.3.1. Договора и возникает залог права аренды образованного земельного участка, на котором осуществляется строительство **Многokвартирного дома**. **Участник долевого строительства** на таких же условиях соглашается также с возможной государственной регистрацией перехода права собственности на земельный участок, в том числе и на новый земельный участок, полученный при межевании, предоставленный для строительства **Многokвартирного дома**, при сохранении обеспеченных залогом обязательств **Застройщика**, указанных в части 1 настоящего пункта.

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 **Многokвартирного дома** до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном в разделе 5 настоящего Договора, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у **Участника долевого строительства**. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав **Многokвартирного дома** и не являющиеся Объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения **Застройщиком** указанного разрешения.

8.4. Залогом в соответствии с п.п.8.1.-8.3. настоящего Договора обеспечивается исполнение следующих обязательств **Застройщика** по настоящему Договору:

8.4.1. Возврат денежных средств, внесенных **Участником долевого строительства**, в случаях, предусмотренных законом и (или) настоящим Договором;

8.4.2. Уплата **Участнику долевого строительства** денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта

долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

8.5. В соответствии со ст. 15.2 Закона исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика путем заключения соответствующего договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору в пользу Участника долевого строительства. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает согласие на передачу Застройщиком в страховую компанию с целью подготовки вышеуказанного договора страхования сведений о персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, включая паспортные и иные данные, а также их обработку, хранение и использование Застройщиком в целях подготовки документов, необходимых для передачи Объекта долевого строительства.

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 неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.2. 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.

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

9.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему Договору в соответствии с п. 2.3 Договора, он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

9.5. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке через 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.

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; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны относят также резкое, непредвиденное изменение курсов валют (рубля, доллара, евро), в результате которого стоимость строительства возрастет более чем в 2 раза. При этом, в случае рассрочки платежа, полная стоимость кв.м. Объекта долевого строительства корректируется на коэффициент инфляции на основании соответствующего заявления Застройщика.

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

10.4. 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.

10.5. 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 Российской Федерации.

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 нормативными актами, содержащими 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 доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, 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:

Приложение №1. Описание Объекта долевого строительства;

Приложение №2. План Объекта долевого строительства

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Град Инвест»

Юридический адрес: 143402, Московская область, Красногорский район, г. Красногорск,

Ильинское ш., д. 1А, пом. 3

Почтовый адрес: 143402, Московская область,

Красногорский район, г. Красногорск,

Ильинское ш., д. 1А, пом. 3

ОГРН 1155024003419

ИНН 5024154256/КПП 502401001

р/с 40702810302000000679,

к/с 30101810800000000427,

Филиал ООО «Град Инвест» ОАО АКБ «ТТБ»

в г. Москва.

БИД 44583427

Генеральный директор




З.В. Мдивани/

Участник долевого строительства:

Гр. _____

Приложение №1.

к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома
№ 111-ГОР-2-4-295/17-12-2015 от «17» декабря 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства

1. Дом – 2.
2. Секция – 4.
3. Этаж – 16.
4. Строительный номер – 295.
5. Общая проектная площадь, в том числе площадь лоджий (с применением понижающего коэффициента для не отапливаемых помещений) – 80,60 м².
6. В жилых помещениях устанавливаются деревянная входная дверь, оконные, дверные, балконные блоки из ПВХ-профиля с двухкамерными стеклопакетами.
7. 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 Москве, по согласованию с эксплуатирующей организацией.
8. 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 Москве, по согласованию с эксплуатирующей организацией.
9. В жилых помещениях 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.
10. Счетчики учета потребления тепла, воды и электроэнергии устанавливаются в общих зонах (ниши в межквартирных коридорах). Внутриквартирная разводка не выполняется.
11. В жилых помещениях устанавливаются приборы отопления без терморегуляторов. Замена приборов отопления, установка терморегуляторов осуществляется по согласованию с эксплуатирующей организацией.
12. Система кондиционирования выполняется **Участником долевого строительства** своими силами и за свой счет.
13. Вентиляция - приточно-вытяжная с естественным побуждением. Вытяжка из жилых помещений осуществляется через каналы кухонь, ванных комнат и санузлов с выбросом через вытяжную шахту.
14. В жилых помещениях внутренняя отделка, внутренние межкомнатные перегородки не выполняются.

Заступник:
Генеральный директор
«Град Инвест» З.В./



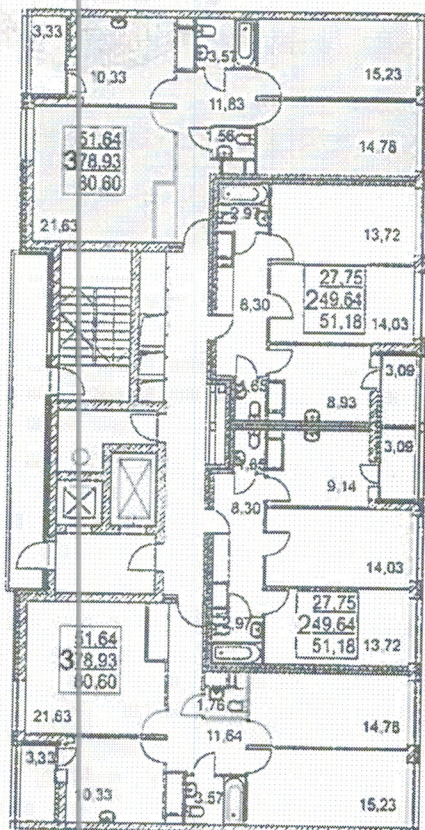
Участник долевого строительства:
Гр. _____

Приложение №2.

к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома
111-ГОР-2-4-295/17-12-2015 от «17 декабря 2015 г.

План Объекта долевого строительства

1. Дом - 2.
2. Секция - 4.
3. Этаж - 16.
4. Строительный номер - 295.
5. Общая проектная площадь, в том числе площадь лоджий (с применением понижающего коэффициента для не отапливаемых помещений) - 80,60 м².



Застройщик:
Генеральный директор



Иванови З.В./

Участник долевого строительства:
Гр. _____

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного округа 37
 Произведена государственная регистрация документа
 Дата регистрации 01.08.2016
 Номер регистрации 50/02/2016/003/2016/001/2016
 Регистратор И.М. АЗИЗОВА (Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного округа 47
 Произведена государственная регистрация инотеки
 Дата регистрации 05.08.2016
 Номер регистрации 50/02/2016/003/2016/001/2016
 Регистратор И.М. АЗИЗОВА (Ф.И.О.)



Застройщик:
 ООО «Град Инвест»

Итого, пронумеровано и скреплено печатью 10 листов

Участник долевого строительства:

И.В. Миньков
 «Град Инвест»

