ДОГОВОР № *ИВ-К1-*_____
участия в долевом строительстве

город Ивантеевка Московской области «___» _____ 20__ года.

Закрытое акционерное общество «Авиаспецресурс», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Шлобина Александра Феликсовича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин Российской Федерации _____, _____ года рождения, пол: _____, место рождения: _____, паспорт гражданина Российской Федерации: серия _____ № _____ выдан _____. _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, с другой стороны, именуемый «Участник долевого строительства»/«Участник», с другой стороны, именуемые далее при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

В тексте настоящего Договора следующие термины и определения имеют указанное значение (слова, употребляемые в единственном числе, могут употребляться также и во множественном числе, где это требуется по смыслу настоящего Договора):

1.1. Многоквартирный дом - 17-ти этажный двухсекционный жилой дом (Корпус №1), входящий в состав 1 этапа объекта: «Четыре 17-ти этажных односекционных жилых дома и 17-ти этажный 2-х секционный жилой дом по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, ул. Студенческий проезд (квартал 13А)»

Основные характеристики Многоквартирного дома:

- вид: многоквартирный дом;
- назначение: жилое;
- этажность: 17 этажей (1-й этаж нежилой) + подвал + технический этаж;
- общая площадь: 16 032,6 кв. м.;
- материал наружных стен: стены из мелкоштучных каменных материалов (блоки из ячеистого бетона) с утеплением минераловатными плитами и декоративным фактурным покрытием;
- материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;
- класс энергоэффективности: А++;
- класс сейсмостойкости: сейсмичность района строительства - менее 6 баллов (влияние сейсмичности на здания учитываются, начиная с 7 баллов и выше).

1.2. Объект долевого строительства/Объект – жилое помещение (квартира), состоящее из жилых и вспомогательных помещений, основные характеристики которого указаны в пункте 3.2. настоящего Договора, входящее в состав Многоквартирного дома и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в сроки и в порядке, указанные в разделе 5 настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

1.3. Проектная площадь Объекта – общая площадь Объекта по проектной документации, установленная Сторонами в целях исчисления Цены Договора до получения Данных технической инвентаризации Объекта, и указанная в пункте 3.2 настоящего Договора и в Приложении № 1 к Договору;

1.4. Техническая инвентаризация – техническая инвентаризация Многоквартирного дома, проведения перед вводом его в эксплуатацию, в соответствие с требованиями законодательства;

1.5. Данные технической инвентаризации Объекта – данные фактических обмеров Объекта долевого строительства, полученные в результате проведения Технической инвентаризации Многоквартирного дома;

1.6. Фактическая площадь Объекта – общая площадь Объекта, установленная

ОБРАЗЕЦ

Застройщиком в целях исчисления окончательной Цены Договора и рассчитанная на основании Данных технической инвентаризации Объекта как сумма площадей всех помещений Объекта (с учетом площади лоджий с применением коэффициента 0,5).
1.7. План Объекта – план, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Объекта (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Многоквартирного дома. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по фактическому выполнению/установке/поставке указанных конструкций и оборудования. План Объекта носит предварительный характер и уточняется по Данным технической инвентаризации.
1.8. Качество Объекта - Стороны признают, что свидетельством качества Объекта, соответствие его рабочей документации, техническим и строительным нормам и правилам является заключение о соответствии построенного Многоквартирного дома проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и/или разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом. При наличии указанного заключения и/или разрешения, Участник не вправе предъявлять претензии к Застройщику по качеству Объекта, и уклоняться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору;
1.9. Акт приема-передачи – документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства от Застройщика к Участнику долевого строительства;
1.10. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта, который на момент подписания настоящего Договора определяется как произведение Проектной площади Объекта на стоимость одного кв. м. площади Объекта, указанную в пункте 3.2 настоящего Договора. Цена Договора подлежит в дальнейшем изменению на условиях и в порядке, оговоренном в пункте 4.7 настоящего Договора.
1.11. Официальная переписка: Все вопросы, возникающие в процессе исполнения Сторонами условий настоящего Договора, решаются только путем Официальной переписки. Под Официальной перепиской Стороны понимают вручение корреспонденции: письма, сообщения, уведомления, финансового или иного документа (далее по тексту - Сообщение) другой Стороне под расписку или его отправление по почте заказным (ценным) письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу для почтовых отправлений, указанному в разделе 10 настоящего Договора. Сообщение считается переданным (полученным) в день вручения Сообщения соответствующей Стороне (ее уполномоченному лицу под расписку) или в день прибытия Сообщения в место вручения, при отправлении Сообщения по почте. Нарушение способа Официальной переписки приравнивается к неуведомлению с соответствующими последствиями.
1.12. Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером: 50:43:0050101:175, разрешенное использование: для многоэтажной застройки, общей площадью: 2144 (Две тысячи сто сорок четыре) кв.м, по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, Студенческий проезд, принадлежит Застройщику на правах аренды по Договору аренды земельных участков №1 от 01.01.2017г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 17 февраля 2017 г., номер записи регистрации: 50:43:0050101:174-50/013/2017-2.

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Правовым основанием заключения настоящего Договора является Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон №214-ФЗ.
2.2. На момент подписания настоящего Договора Застройщик имеет:

ОБРАЗЕЦ

2.2.1. Право аренды земельного участка, с кадастровым номером: 50:43:0050101:175, разрешенное использование: для многоэтажной застройки, общей площадью: 2144 (Две тысячи сто сорок четыре) кв.м, по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, Студенческий проезд, по Договору аренды земельных участков №1 от 01.01.2017г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 17 февраля 2017 г., номер записи регистрации: 50:43:0050101:174-50/013/2017-2;
2.2.2. Положительное заключение государственной экспертизы № 50-1-1-3-1019-16 от 31.10.2016г. проектной документации, выданное ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза»;
2.2.3. Разрешение на строительство № RU50-13-8005-2017 от 25.04.2017, выданное Министерством строительного комплекса Московской области;
2.2.4. Заключение Министерства строительного комплекса Московской области от 11.05.2017г. о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным законом № 214-ФЗ;
2.2.5. Проектная декларация (размещается в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте Застройщика с электронным адресом: http://www.asresurs.ru).

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

3.1. Застройщик обязуется своими силами (и/или с привлечением других лиц) построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Участнику Объект, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект в порядке, установленном настоящим Договором.
3.2. Объект имеет следующие основные характеристики:

<table>
<tr><td>Назначение</td><td colspan="2">Этаж</td><td>Проектный (условный) номер</td></tr>
<tr><td>Жилое помещение</td><td colspan="2"></td><td>№ ___</td></tr>
<tr><td>Проектная площадь Объекта, кв.м.</td><td>Стоимость 1 кв.м., руб.</td><td>Стоимость, руб.</td><td>Количество комнат</td></tr>
<tr><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____ (_____)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Комнаты</td><td colspan="2">Помещения вспомогательного назначения</td></tr>
<tr><td>Условный номер</td><td>Площадь, кв.м.</td><td>Наименование</td><td>Площадь, кв.м.</td></tr>
<tr><td>_____</td><td>_____</td><td>Кухня
Прихожая
Туалет
Ванная
Лоджия</td><td></td></tr>
</table>

3.3. План Объекта приведен в приложении №1 к настоящему Договору.
3.4. Стороны пришли к соглашению, что Объект будет передан Участнику без отделки и оборудования, в состоянии строительной готовности, приведенной в приложении №1 к настоящему Договору. Участник самостоятельно и за свой счет выполнит все необходимые работы, с целью дальнейшего использования Объекта по назначению;
3.5. Участник ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта по результатам технической инвентаризации могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в пункте 3.2 настоящего Договора и в Приложении №1 к настоящему Договору.
3.6. Участник до подписания настоящего Договора ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, предусмотренными Законом № 214-ФЗ.

ОБРАЗЕЦ

3.7.Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи по Многоквартирному дому.
3.8.Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта и/или Многоквартирного дома, составляет 3 (три) года с даты подписания первого Акта приема-передачи по Многоквартирному дому.
3.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что данные, недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником либо привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
3.10. Срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома – 2-й квартал 2020 года (включительно).
3.11. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается:
3.11.1. Залогом в пользу Участника прав на земельный участок, указанного в пункте 2.2.1 настоящего Договора, и строящегося Многоквартирного дома;
3.11.2. Страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта Участнику, путем оформления полиса (договора страхования).
3.12. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации.
3.13. Право аренды земельного участка с кадастровым номером: 50:43:0050101:175, передано в залог ПАО Сбербанк на основании Договора ипотеки № 3355/И1 от 24.05.2017 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 19.06.2017 г.
3.14. Имущественные права на площади Объекта переданы в залог ПАО Сбербанк на основании Договора залога имущественных прав №3355/З1 от 24.05.2017г. в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство (создание) Многоквартирного дома.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.

4.1. Цена Договора на момент подписания настоящего Договора составляет _____,00 (_____) рублей, НДС не облагается. Цена Договора в дальнейшем подлежит изменению на условиях и в порядке, оговоренном в пункте 4.7 настоящего Договора.
4.2. Цена Договора уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств по следующему графику:
- сумму в размере _____,00 (_____) рублей, НДС не облагается в течение _____ (_____) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.
4.3. Оплата производится на расчетный счет Застройщика по следующим банковским реквизитам: р/с 40702810438150105495 в ПАО «СБЕРБАНК» г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225 с указанием назначения платежа*: «Оплата по договору №ИВ-К1-_____ участия в долевом строительстве от _____ г., НДС не облагается».*
4.4. Обязательство Участника по оплате по настоящему Договору считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.
4.5. В случае внесения Участником денежных средств в счет уплаты Цены Договора через

ОБРАЗЕЦ

коммерческие банки, комиссионный сбор, установленный банком, оплачивается Участником отдельно и не входит в сумму платежа, причитающегося Застройщику.

4.6. В случае нарушения Участником более чем на 3 (Три) рабочих дня срока внесения первого платежа в соответствии с графиком платежей (пункт 4.2 настоящего Договора), Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, уведомив об этом Участника в письменной форме.

4.7. Если на основании полученных Данных технической инвентаризации Объекта будет установлено увеличение или уменьшение общей площади Объекта долевого строительства, то Цена Договора подлежит корректировке, в связи, с чем Стороны производят дополнительные взаиморасчёты, в следующем порядке:

4.7.1. Если на основании полученных Данных технической инвентаризации Объекта будет установлено уменьшение Фактической площади Объекта относительно Проектной площади Объекта, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, соответствующие разнице между Ценой Договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора и Ценой Договора, рассчитанной исходя из Фактической площади Объекта по следующей формуле: стоимость одного квадратного метра Объекта, указанная в пункте 3.2 настоящего Договора умножается на Фактическую площадь Объекта. Расчет суммы возврата денежных средств Застройщик представляет Участнику долевого строительства одновременно с уведомлением о завершении строительства жилого дома. Возврат осуществляется в соответствии с пунктом 7.4. настоящего Договора по реквизитам, указанным в настоящем Договоре.

4.7.2. Если на основании полученных Данных технической инвентаризации Объекта установлено увеличение Фактической площади Объекта относительно Проектной площади Объекта, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства, соответствующие разнице между Ценой Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора и Ценой Договора, рассчитанной исходя из Фактической площади Объекта по следующей формуле: стоимость одного квадратного метра Объекта, указанная в пункте 3.2 настоящего Договора умножается на Фактическую площадь Объекта. В этом случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства расчет суммы доплаты денежных средств и счет. Доплата должна быть произведена Участником долевого строительства за 7 (Семь) рабочих дней до начала приема-передачи Объекта, при этом неисполнение обязанности Участника по доплате признается Сторонами как факт неисполнения обязательств в части оплаты Цены Договора и влечет последствия, предусмотренные настоящим Договором.

4.8. До подписания Акта приёма-передачи Объекта Участник не должен иметь задолженности по оплате Цены Договора. Застройщик вправе приостановить передачу Объекта до момента полной оплаты Цены Договора (в этом случае Застройщик не будет считаться лицом, нарушившим срок передачи Объекта по настоящему Договору).

4.9. Стороны принимают во внимание, что в соответствии с положениями Закона №214-ФЗ:

4.9.1. Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей: 3 (Три) и более раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев, или просрочка внесения платежа общим сроком более чем 2 (Два) месяца, является основанием для отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке.

4.9.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.9.3. Оплата Цены Договора не в полном объеме (частичная оплата), а в случае рассрочки платежей - в объеме меньшем, чем установлено графиком платежей, в сроки утвержденные Договором, признается Сторонами как неоплата, и влечет за собой применения к Участнику со стороны Застройщика штрафных санкций предусмотренных пунктом 4.9.2 Договора и мер, предусмотренных пунктами 4.6 и 4.9.1 Договора;

4.9.4. По требованию Застройщика Участник обязан подписать акт о сверке расчетов по настоящему Договору. В случае не подписания Участником акта о сверке расчетов в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней после его получения, акт считается согласованным

ОБРАЗЕЦ

Сторонами.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА.

5.1. Срок передачи Участнику Объекта – не позднее «30» ноября 2020 года. Обязательство по передаче Объекта Участнику может быть исполнено Застройщиком досрочно.
5.2. Застройщик, не менее чем за 1 (Один) месяц до истечения, установленного настоящим Договором срока передачи Объекта, направляет Участнику Сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника.
5.3. Данное Сообщение должно быть направлено Участнику способом, предусмотренным пунктом 1.11 настоящего Договора.
5.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются Сторонами по Акту приема-передачи. В Акте приема-передачи указываются дата передачи и основные характеристики Объекта долевого строительства. К Акту приема-передачи прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.
5.5. После выполнения обязательств по оплате Цены Договора и получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, Участник обязан приступить к приемке Объекта в течение 5 (Пяти) дней с момента получения письменного Сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче.
5.6. Приемка Объекта Участником должна быть осуществлена в течение 3 (Трех) дней с момента ее начала.
5.7. При нарушении Участником сроков, указанных в пунктах 5.5 и 5.6 настоящего Договора, Объект считается переданным Участнику без недостатков, о чем Застройщик составляет соответствующий односторонний акт, при этом в соответствии со статьей 8 Закона 214-ФЗ, риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком одностороннего акта.
5.8. При обнаружении существенных недостатков Объекта Участник вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок. Под существенными недостатками Стороны понимают:
- отсутствие или механическое повреждение входной двери;
- отсутствие или механическое повреждение оконных блоков;
- отсутствие или механическое повреждение приборов отопления.
5.9. Стороны пришли к соглашению о том, что требование о безвозмездном устранении недостатков Объекта (пункт 5.8 настоящего Договора):
- подписывается Участником лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном недостатке со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму закона или технического регламента;
- должно содержать установленный Участником разумный срок устранения недостатков не менее 45 (сорока пяти) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком.
При несоблюдении указанных выше условий требование Участника об устранении недостатков считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.
5.10. Стороны пришли к соглашению о том, что Участник не будет заявлять требования, предусмотренные подпунктами 2) и 3) пункта 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ.
5.11. Стороны пришли к соглашению о том, что Участник вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании статьи 7 Закона №214-ФЗ только после рассмотрения Застройщиком письменного требования, направленного Участником способом, предусмотренным пунктом 1.11 настоящего Договора.

ОБРАЗЕЦ

5.12. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта Участнику вследствие уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени), при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.
5.13. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующе уведомление и предложение о внесении изменений в условия настоящего Договора.

6. УСТУПКА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ДОГОВОРУ.

6.1. Участник вправе уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика и только в полном объеме. Частичная уступка прав или обязанностей Участником по настоящему Договору не допускается
6.2. Уступка прав и обязанностей Участника по настоящему Договору подлежит государственной регистрации. Участник несет все расходы по государственной регистрации уступки прав требований по настоящему Договору.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

7.1. В случае наличия оснований для отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, предусмотренных Законом №214-ФЗ и/или настоящим Договором, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику уведомления о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения требования о погашении задолженности.
7.2. При неисполнении Участником требования Застройщика о погашении Участником имеющейся задолженности и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником уведомления о необходимости погашения задолженности и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате уведомления оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному в уведомлении почтовому адресу, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке.
7.3. В случае наличия оснований для отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, предусмотренных Законом №214-ФЗ и/или настоящим Договором, Договор считается расторгнутым с даты направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено способом, предусмотренным пунктом 1.11 настоящего Договора.
7.4. В случае отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным Законом №214-ФЗ и/или настоящим Договором, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Стороны договорились, что возврат денежных средств в депозит нотариуса в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ, осуществляется по следующему месту нахождения Застройщика: Московская область, г. Ивантеевка, ул. Рощинская, д. 9, офис 026.
7.5. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ЧРЕЗВЫЧАЙНОГО ХАРАКТЕРА И НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

ОБРАЗЕЦ

8.1. Стороны освобождаются от частичного или полного исполнения обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств чрезвычайного характера или непреодолимой силы, возникающих после заключения Договора в результате событий, которые сторона не могла предотвратить разумными мерами.
К обстоятельствам чрезвычайного характера или непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут повлиять и за возникновение которых не несут ответственности: стихийные природные явления (землетрясение, наводнение, тайфун, пожар, радиоактивное излучение, превышающее установленную норму, а также иные явления или действия сил природы), военные действия, беспорядки, восстания, массовые заболевания (эпидемии), объявление карантина, постановления и распоряжения государственных органов власти, если эти обстоятельства непосредственно и существенно влияют на исполнение настоящего Договора, в том числе отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, ответственным за это органом государственной власти Московской области.
8.2. Стороны пришли к соглашению, что к обстоятельствам непреодолимой силы относится уровень инфляции, превышающий 25 % в течение действия настоящего Договора. (Уровень инфляции определяется по Индексу - дефлятору ВВП по данным Госкомстата РФ).
8.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) срок исполнения обязательств по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства или их последствия. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана известить в письменной форме другую сторону о наступлении или прекращении выше указанных обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств). Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика www.asresurs.ru.
8.4. Если действие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) сделает невозможным для одной из Сторон исполнение ее обязательств по настоящему Договору в течение более чем 2 (Двух) месяцев, и Стороны не согласуют в этот срок такие необходимые изменения к Договору, которые позволят продолжить исполнение Договора в порядке, максимально приближенном к изначально предусмотренному, то любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора направив другой Стороне Уведомление о его расторжении. В этом случае штрафные санкции к Сторонам не применяются и Договор считается расторгнутым по истечении 10 (десяти) календарных дней от даты Уведомления о расторжении.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1. В случае изменения почтового адреса и/или банковских реквизитов, Сторона обязана заранее, но не позднее 3 (трёх) рабочих дней до даты такого изменения, направить Сообщение другой Стороне с указанием своего нового почтового адреса и/или банковских реквизитов, способом, предусмотренным в пункте 1.11 настоящего Договора. Кроме того данное письменное Сообщение должно быть продублировано электронным сообщением по адресу электронной почты, указанному в разделе 10 настоящего Договора (*в случае наличия электронного адреса у Стороны)*. При невыполнении положений настоящего пункта вся корреспонденция и/или платежи, направленные по почтовому адресу и/или банковским реквизитам, указанным в разделе 10 настоящего Договора, считаются полученными Стороной, изменившей свой почтовый адрес и/или банковские реквизиты, которая и несет все неблагоприятные последствия не извещения (не своевременного извещения).
Сообщение об изменении почтового адреса и/или банковских реквизитов должно быть оформлено извещающей Стороной в письменном виде и с подписью. Государственная регистрация данных изменений Сторонами не производится.
9.2. Без согласования с Застройщиком Участник не вправе проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировка, возведение перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрики, пробивки проемов, ниш,

борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), а также проводить в Объекте и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы, установку устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию Многоквартирного дома.

9.3. С момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома Участник обязан в полном объеме оплачивать организации, осуществляющей обслуживание и эксплуатацию Многоквартирного дома (по выбору Застройщика), расходы по обслуживанию и эксплуатации соразмерно доле в площади помещений общего пользования Многоквартирного дома и коммунальные услуги.

9.4. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора, Участник обязуется обеспечить наличие документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе (но не ограничиваясь): копию брачного договора и свидетельства о заключении брака (в случае их наличия), заверенные нотариусом; заявление об отсутствии факта регистрации брака, заверенное нотариусом; нотариально удостоверенную доверенность на представителя для осуществления регистрационных действий и иные документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в полном объеме, а также потребовать от Участника оплатить неустойку (штраф) в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей в случае нарушения Участником обязательства, предусмотренного настоящим пунктом.

9.5. Участник в полном объеме оплачивает все нотариальные действия, необходимые по настоящему Договору.

9.6. Участник обязуется нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и государственной регистрацией права собственности на Объект (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы по оплате государственной пошлины, расходы, связанные с Технической инвентаризацией (оплачиваются Участником по отдельному счету соразмерно доле в площади жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома), учетом Объекта и постановкой его на государственный кадастровый учет и другие расходы.

9.7. Государственная регистрация настоящего Договора и оформление права собственности на Объект не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и с процессом оформления Объекта в собственность Участника, фиксируются в отдельном договоре между Участником и уполномоченной Застройщиком компанией

9.8. До полной оплаты Цены Договора Участник обязуется не обременять каким-либо образом, в период действия настоящего Договора, полученные по настоящему Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Законом №214-ФЗ.

9.9. Участник долевого строительства поручает Застройщику передать, возведенные при строительстве Многоквартирного дома, внешние инженерные сети и иные объекты инженерной и социальной инфраструктуры в собственность Администрации города Ивантеевка или специализированных эксплуатирующих предприятий для их надлежащей эксплуатации.

9.10. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также договоров с третьими лицами, связанными со строительством Объекта, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены дополнительным соглашением Сторон.

9.11. Термины и определения, используемые в настоящем Договоре, не подлежат иному толкованию, кроме как толкованию, согласованному Сторонами в настоящем Договоре.

9.12. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров. При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров, до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой стороне в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения претензии.

ОБРАЗЕЦ

Досудебный порядок урегулирования спора, предусмотренный настоящим пунктом, не распространяется на случаи взыскания Застройщиком образовавшейся у Участника перед Застройщиком задолженности по оплате Цены Договора, а также законной, договорной неустойки за нарушение Участником обязательств по оплате Цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора. В этом случае, Застройщик имеет право обратиться в суд без предварительного направления Участнику требования (претензии) о погашении образовавшейся задолженности по настоящему Договору и законной, договорной неустойки за нарушение финансовой дисциплины по настоящему Договору. Споры между Сторонами передаются на разрешение в суд по месту нахождения Застройщика.

9.13. При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

9.14. Односторонний частичный или полный отказ от исполнения настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и/или указанных в настоящем Договоре, не допускается.

9.15. Характеристики земельного участка, указанные в пункте 2.2.1. настоящего Договора, могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного дома. Настоящим Участник дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельного участка, указанного в пункте 2.2.1 настоящего Договора, при его разделе, объединении или перераспределении (в том числе с другими смежными земельными участками, принадлежащими Застройщику на праве аренды или собственности), а также на использование земельного участка, указанного в пункте 2.2.1 настоящего Договора, и земельных участков, образованных при его разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых и иных зданий, строений, сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

9.16. Изменения и/или дополнения условий настоящего Договора имеют силу, если они оформлены в письменном виде соглашением Сторон, кроме случаев одностороннего расторжения Договора, а также иных случаев предусмотренных настоящим Договором. Если иное не предусмотрено настоящим Договором или соглашением Сторон, измененные условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон со дня подписания соответствующего соглашения. Соглашение Сторон об изменении и/или дополнении настоящего Договора подлежит государственной регистрации.

Изменения и/или дополнения условий настоящего Договора, которые в соответствие с условиями настоящего пункта не оформляются соглашением Сторон, вступают в силу в соответствие с условиями настоящего Договора, касающихся соответствующих изменений. При необходимости, регистрация таких изменений и/или дополнений Договора производится по правилам настоящего Договора, касающихся соответствующих изменений.

9.17. В рамках реализации своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе направлять Участнику соответствующие Сообщения (в том числе Сообщение о государственной регистрации Договора) путем рассылки соответствующей информации посредством отправки Сообщений на адрес электронной почты Участника и смс-сообщений на номер телефона Участника, указанного в разделе 10 настоящего Договора. Участник подтверждает свое согласие на указанную рассылку со стороны Застройщика, и несет ответственность за достоверность предоставленной контактной информации. Данный способ оповещения со стороны Застройщика считается надлежащим способом оповещения Участника (что подтверждается соответствующим отчетом о доставке Сообщения), за исключением случаев, когда иной способ извещения Участника прямо предусмотрен Законом № 214-ФЗ и/или настоящим Договором.

9.18. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу (по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области).

9.19. После подписания настоящего Договора Сторонами любые предшествующие дате

подписания настоящего Договора и связанные с его предметом переговоры договоренности, соглашения, обязательства, оферты, предложения и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами, являются недействительными и утрачивают юридическую силу.

9.20. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

9.21. Неотъемлемой частью настоящего Договора является следующее приложение:

- Приложение № 1. План Объекта долевого строительства.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

«Застройщик»

ЗАО «Авиаспецресурс»
ОГРН 1025003520123, ИНН 5029066187, КПП 504401001
Место нахождения:141580, Московская область, Солнечногорский район, Искровский с/о, д. Носово, ул. Новая, д.17
Адрес для почтовых отправлений и корреспонденции:
141282, Московская область, г. Ивантеевка, ул. Рощинская, д. 9, офис 026
Банковский счет: р/с 40702810438150105495, в ПАО «СБЕРБАНК» г. Москва,
к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

«Участник»
_____
_____
_____
Контактный телефон:_____
Адрес электронной почты _____

«Застройщик»
ЗАО «Авиаспецресурс»

_____А.Ф. Шлобин

«Участник»

_____
(ФИО полностью)

ОБРАЗЕЦ

Приложение № 1
к Договору № ИВ-К1-_____
участия в долевом строительстве
от _____ года.

План Объекта долевого строительства
(Квартира № _____)

Местоположение Объекта долевого строительства
на этаже строящегося многоквартирного дома

План этажа

Описание строительной готовности Объекта долевого строительства:

_____
_____
_____
_____

«Застройщик»
ЗАО «Авиаспецресурс»

_____А.Ф. Шлобин

«Участник»

_____
(ФИО полностью)

ОБРАЗЕЦ