

Договор № ДУ-__-____
участия в долевом строительстве

Московская обл., _____

"__" _____ 201__ г.

_____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице гр.РФ _____, действующего на основании Доверенности от _____ 201__ года, удостоверенной _____, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре за № _____, с одной стороны,
и гр. РФ _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, по отдельности и вместе именуемые также «Сторона» или «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Многokвартирный жилой дом** - строящийся многоквартирный жилой дом №____, находящийся по строительному адресу: _____, на земельном участке с кадастровым номером _____ (далее – **Земельный участок**).

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

1.2. **Квартира** – структурно обособленное жилое помещение, расположенное в Многоквартирном жилом доме, в состав которого входят одна или несколько комнат, помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Отделка Квартиры - дополнительные работы, выполняемые Застройщиком в Квартире Участника, не связанные со строительством, наименование и перечень которых, а так же перечень используемых материалов и оборудования указаны в Приложении № 5 к Договору.

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

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

Проектная декларация размещена Застройщиком в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») по адресу: _____.

Участник ознакомился Проектной декларацией, документами на строительство и учредительными документами Застройщика до подписания настоящего Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2.2. Проектные характеристики Квартиры:

2.2.1. номер Квартиры: № ____

2.2.2. количество комнат: ____

2.2.3. общая площадь ____ (_____) кв.м.,

2.2.4. тип: Тип ____

2.2.5. номер секции: ____

2.2.6. этаж: ____

2.2.7. Расположение Многоквартирного жилого дома в составе жилого комплекса и Квартиры в составе Многоквартирного жилого дома указаны в Приложениях №№ 1, 2 к Договору.

2.2.8. Предварительное (проектное) планировочное решение Квартиры указано в Приложении № 3 к Договору.

Предварительное планировочное решение Квартиры указано на основании имеющейся у Застройщика проектной документации.

2.2.9. Техническая характеристика Квартиры и Перечень работ, подлежащих обязательному выполнению в Квартире Застройщиком, указаны в Приложении № 4 к Договору.

2.3. Срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома: не позднее _____ г.

2.4. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику: не позднее _____ 201__ года, при условии полного и надлежащего исполнения Участником финансовых обязательств по Договору.

Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательство по передаче Квартиры Участнику.

Срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и, соответственно, срок передачи Квартиры Участнику, указанные в настоящем пункте и п. 2.3. Договора, могут быть изменены, в том числе и в следующих случаях: изменение законодательства о градостроительной деятельности, изменение Федерального закона 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" (далее – Закон №214-ФЗ), введения новых обязательных требований законодательства к технологиям или материалам, применяемым в жилищном строительстве, нарушение органами власти установленных сроков рассмотрения и выдачи Застройщику документов, необходимых для завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, изменение процедур получения документации, необходимой для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в случае принятия соответствующих нормативных актов органами государственной власти Российской Федерации и/или Московской области.

В указанных случаях, не позднее срока, установленного действующим законодательством, соответствующая информация направляется Участнику, после чего в Договор вносятся изменения, которые оформляются дополнительным соглашением к Договору.

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

Стороны соглашаются с тем, что по завершении строительства Многоквартирного жилого дома номер Квартиры может быть уточнен в соответствии с техническим планом, подготовленным бюро технической инвентаризации (далее - **БТИ**) или Кадастровым инженером в соответствии с действующим законодательством.

Застройщик обязан выполнить в Квартире, в Многоквартирном жилом доме, а также на прилегающей к Многоквартирному жилому дому территории только те работы, выполнение которых предусмотрено Проектной декларацией и Договором.

Изменение уровня Отделки квартиры Застройщиком не производится.

2.6. Участник обязан приступить к принятию Квартиры в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома и о готовности Квартиры к передаче при условии исполнения финансовых обязательств по Договору, в том числе доплаты, установленной п. 3.2 настоящего Договора.

2.7. Гарантийный срок, установленный для Квартиры, составляет 5 (Пять) лет с момента подписания Застройщиком и Участником Акта приема-передачи Квартиры.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (Три) года с момента подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры.

Гарантийный срок комплектующих Квартиру изделий, деталей, узлов и агрегатов (включая, но не ограничиваясь: дверей, дверных ручек, окон, радиаторов отопления, полотенцесушителей, электропроводки, электрических/водных счетчиков и т.п.) устанавливается производителями данных устройств.

Гарантийный срок, установленный для Отделки квартиры, составляет 1 (Один) год с момента подписания Застройщиком и Участником Акта приема-передачи Квартиры.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в случае, если эти дефекты произошли вследствие нормального износа Квартиры либо Многоквартирного жилого дома или их частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры либо Многоквартирного жилого дома, либо вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

2.8. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома является подтверждением соответствия Квартиры проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

2.9. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома в соответствии с Законом №214-ФЗ на основании следующих документов:

2.9.1. правоустанавливающих документов на Земельный участок:
- договор аренды _____ заключенный с ____ (Далее – **Арендодатель**)

-

2.9.2.

2.9.3. Разрешения на строительство № _____ от _____ 201__ г.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора определяется в соответствии с п.1 ст.5 Закона №214-ФЗ и составляет _____ (_____) рубля 00 копеек, включая сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Квартыры и Отделку Квартыры в размере _____ (_____) рублей копеек, включая все налоги, и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере _____ (_____) рублей копеек, включая все налоги.

Расчетная цена за 1 (Один) кв.м. общей площади квартиры составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, включая все налоги.

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

3.2. В случае увеличения общей площади Квартыры более чем на 1 кв.м. по результатам обмера бюро технической инвентаризации (БТИ) или кадастрового инженера, имеющего действующий квалификационный аттестат, по сравнению с той, что указана в п.2.2.3. настоящего Договора, Участник обязуется доплатить Застройщику в счет оплаты цены Договора, исходя из расчетной цены 1 (Одного) кв.м., указанной в п.3.1. настоящего Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения соответствующего письменного требования Застройщика к Участнику. Односторонний зачет Участником доплаты цены Договора не допускается.

Сумма подлежащих доплате Участником Застройщику денежных средств определяется исходя из величины возникшей разницы между величиной фактической площади Квартыры, установленной данными обмеров, произведенных БТИ или кадастровым инженером, и расчетной площадью Квартыры, указанной в п.2.2.3. Договора, путем умножения данной величины на цену одного квадратного метра Квартыры, указанную в п.3.1. настоящего Договора.

3.2.1. Стороны настоящим подтверждают, что доплата за увеличение общей площади Квартыры, установленная п.3.2. Договора, является составной частью Цены Договора. Нарушение Участником срока доплаты Цены Договора более чем на 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа от исполнения Договора Застройщиком в порядке, предусмотренном ст.9 Закона №214-ФЗ.

3.3. В случае уменьшения общей площади Квартыры более чем на 1 кв.м. по результатам обмера бюро технической инвентаризации (БТИ) или кадастрового инженера, имеющего действующий квалификационный аттестат, по сравнению с той, что указана в п.2.2.3. настоящего Договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику переплату, исходя из расчетной цены 1 (одного) кв.м., указанной в п.3.1. настоящего Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента передачи Квартыры Участнику.

Сумма подлежащих доплате Участником Застройщику денежных средств определяется исходя из величины возникшей разницы между величиной фактической площади Квартыры, установленной данными обмеров, произведенных бюро технической инвентаризации (БТИ) или кадастровым инженером, и расчетной площадью Квартыры, указанной в п.2.2.3. Договора, уменьшенной на 1 (Один) метр, путем умножения данной величины на цену одного квадратного метра Квартыры, указанную в п.3.1. настоящего Договора.

3.4. Оплата Цены Договора производится Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный банковский счет Застройщика.

Оплата может быть произведена любыми способами, не противоречащими действующему законодательству.

При оплате Договора через платежные сервисы или кредитные учреждения, взимающие комиссионный сбор, платежи должны производиться с учетом размера таких сборов.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Участник обязан:

4.1.1. Предоставить Застройщику все необходимые Документы, в том числе для осуществления государственной регистрации Договора, включая нотариально удостоверенную доверенность на представление интересов Участника в органе регистрации прав, согласие супруга(и) (при необходимости). Участник обязан передать Застройщику документы не позднее 2 (Двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

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

В случае оплаты Договора ранее его государственной регистрации возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

4.1.3. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного п.3.4. Договора, уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до момента фактического исполнения нарушенного обязательства.

4.1.4. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика, но в любом случае до подписания Акта приема-передачи.

4.1.5. Принять Квартиру от Застройщика по Акту приема-передачи в порядке и сроки, определенные п.2.6. Договора. При этом Участник согласен с проведением фото- и видеofиксации процесса осмотра Квартиры и передачи ее Участнику.

4.1.6. При уклонении Участника от приемки Квартиры в вышеуказанный срок или при отказе от приемки Квартиры, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры в порядке, установленном п.4.4.7 Договора.

4.1.7. В день подписания Акта приема-передачи Квартиры, заключить с управляющей организацией (далее – Управляющая организация) договор управления Многоквартирным жилым домом (далее – Договор управления) и оплатить стоимость коммунальных и сопутствующих услуг Управляющей организации авансом за 3 (Три) месяца в течение 1 (Одного) календарного дня с даты выставления соответствующего счета Управляющей организации.

В день подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник обязан оплатить услуги Управляющей организации по вывозу и утилизации крупногабаритного мусора (КГМ).

В случае отказа или уклонения Участника от заключения с Управляющей организацией Договора управления, Участник обязуется возместить Застройщику все документально подтвержденные затраты, включающие в себя, помимо затрат по оплате коммунальных и сопутствующих услуг Управляющей организации, а также затраты на содержание общего имущества Многоквартирного жилого дома, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты направления Участнику соответствующего требования Застройщика.

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

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

После получения такого разрешения Застройщика Участник обязуется производить установку кондиционеров с окрашиванием внешних блоков кондиционеров в соответствующие цвета Таблицы цветов RAL, использованные Застройщиком для оформления фасадов Многоквартирного жилого дома.

В противном случае Участник несет все затраты по приведению Квартиры в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика. В любом случае затраты по производству таких работ несет Участник.

4.1.10. Рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора, в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего обращения.

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

4.1.12. При расторжении Договора по любым основаниям, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней совершить все действия, направленные на государственную регистрацию такого расторжения и/или предоставить Застройщику доверенность на совершение регистрационных действий по такому расторжению.

4.1.13. Не использовать принадлежащие или используемые наименования Застройщика, жилого комплекса, объекты исключительных прав (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющие правовой охраны и т.д.) в деятельности, связанной с предметом Договора.

4.1.14. Нести расходы по государственной регистрации изменений и расторжений Договора, регистрации уступки права требования и права собственности Участника.

4.1.15. В случае прекращения Договора по любым основаниям в любом порядке и в отсутствие вины Застройщика, Участник обязуется компенсировать (выплатить) Застройщику понесенные Застройщиком расходы, связанные с исполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору. Стороны настоящим согласны, что Застройщик несет указанные расходы с момента получения разрешения на строительство Многоквартирного дома.

Возмещению Участником подлежат следующие расходы, которые несет Застройщик в связи с исполнением настоящего Договора, включая, но не ограничиваясь: расходы, связанные с имущественным страхованием; расходы, понесенные Застройщиком в связи с реализацией Квартиры, включая расходы на рекламу; расходы, связанные с осуществлением технической инвентаризации Многоквартирного жилого дома; расходы по организации мероприятий по приему-передачи Многоквартирного жилого дома в управление управляющей компании; расходы Застройщика, связанные с привлечением денежных средств для возврата денежных средств Участнику (в том числе расходов, связанных с выплатой процентов по займу и/или банковскому кредиту, привлеченному для возврата денежных средств Участнику за весь период уплаты процентов по такому займу/кредиту) и прочие расходы, в том числе, не включенные в Цену настоящего Договора.

Размер таких расходов Застройщика, подлежащих возмещению Участником, определяется по данным бухгалтерского учета Застройщика и составляет не более 20% (Двадцати процентов) от Цены настоящего Договора. Стороны настоящего Договора установили, что подтверждением несения Застройщиком расходов, связанных с исполнением настоящего Договора, являются данные бухгалтерского учета, оформляемые в виде справок, выписок.

Возврат Участнику денежных средств, за вычетом расходов, которые несет Застройщик в связи с исполнением настоящего Договора осуществляется в установленные действующим законодательством сроки при условии предоставления Участником необходимых банковских реквизитов.

4.1.16. Выполнить все иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

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

4.2 Участник вправе:

4.2.1. Знакомиться с информацией о Застройщике, о проекте строительства и ходе строительства, без возможности влиять на деятельность Застройщика по строительству Многоквартирного жилого дома.

Участник не вправе требовать от Застройщика предоставления Участнику для ознакомления каких-либо документов, не предусмотренных ст.ст. 20, 21 Закона №214-ФЗ.

4.2.2. После подписания Акта приема-передачи Квартиры обратиться в орган регистрации прав, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру в соответствии с Договором.

4.2.3. Уступить свои права по Договору третьим лицам только после уплаты им Цены Договора соответствии с п.3.1. настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации (принятием этими третьими лицами прав и обязанностей Участника по Договору, включая исполнение обязанностей согласно п.3.2. Договора) при условии получения письменного согласия Застройщика и последующего предоставления в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав оригинала договора уступки и копии паспорта Нового Участника. Государственная регистрация изменений в Договоре, связанных с уступкой права, осуществляется за счет Участника.

Участник не вправе без предварительного письменного согласия Застройщика передавать свои права и/или обязанности по Договору третьим лицам и/или обременять их каким-либо образом, в т.ч. передавать в залог.

4.2.4. Предъявлять претензии по качеству Отделки Квартиры к Застройщику в течение 1 (Одного) года с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

4.3. Застройщик обязан:

4.3.1. Передать документы, требуемые законом, в орган регистрации прав, а именно:

- подготовить и подать документы необходимые для государственной регистрации Договора - в течение 30 (Тридцати) рабочих дней после даты подписания Договора Сторонами;
- после государственной регистрации Договора - получить зарегистрированный экземпляр Договора и передать Участнику в течение 2 (Двух) рабочих дней после даты получения зарегистрированных экземпляров Договора.

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

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

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

4.3.4. Уведомить Участника в случае внесения изменения в проектную документацию в части Квартиры.

4.3.5. Передать Квартиру Участнику по Акту приема-передачи Квартиры в срок, установленный Договором, при условии исполнения Участником финансовых обязательств по Договору, в том числе доплаты Цены Договора в соответствии с п.3.2. Договора. При этом Застройщик вправе проводить фото-видео-фиксацию осмотра Квартиры и передачи ее Участнику.

4.3.6. Сообщать Участнику об изменении фактического адреса, номера контактного телефона и иных реквизитов.

4.3.7. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры либо составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры Участнику в случае, предусмотренном п.4.4.7. настоящего Договора.

4.4. Застройщик вправе:

4.4.1. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного п.3.4. настоящего Договора взимать с Участника неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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

4.4.3. В соответствии со ст.9 Закона №214-ФЗ расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником такого требования в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления предупреждения Участнику и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному в Договоре почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

4.4.4. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренными Законом №214-ФЗ, Договор считается расторгнутым со дня получения Участником уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почтовому адресу Участника по почте, заказным письмом с описью вложения.

4.4.5. При одностороннем отказе Застройщика от исполнения Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора в порядке, предусмотренном Законом №ФЗ-214.

В случае расторжения Договора по соглашению сторон, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены Договора, в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня расторжения Договора.

4.4.6. Вносить изменения в проектную документацию Многоквартирного жилого дома, а так же в Проект планировки территории. При этом, если в результате таких изменений изменится конструктивное решение, конфигурация, площадь Квартиры, при условии сохранения количества комнат, Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.4.7. При уклонении или отказе Участника от приемки Квартиры в сроки, определенные п.2.6. Договора, по истечении двух месяцев с момента получения Участником уведомления Застройщика о готовности Квартиры к передаче, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры Участнику. При этом бремя содержания Квартиры (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Квартиры и общего имущества Многоквартирного жилого дома пропорционально доле Участника в общем имуществе) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими к Участнику со дня составления Застройщиком указанного одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры Участнику.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Квартиры в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Квартиры Участнику является дата составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи. С момента передачи Квартиры Участнику право залога, возникшее на основании ст.13 Закона №214-ФЗ не распространяется на Квартиру.

4.4.8. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Многоквартирным жилым домом поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Многоквартирного жилого дома, выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе регистрации прав, и действует до момента передачи Квартиры Участнику и надлежащего выполнения Сторонами всех обязательств по Договору.

5.2. Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику, а также в случае уменьшения рыночной цены Квартиры.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по возврату денежных средств, внесенных Участником и по уплате Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Квартиры, и иных причитающихся Участнику в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, с момента государственной регистрации Договора у Участника (залогодержателем) считаются находящимися в залоге право аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, и строящийся на этом Земельном участке Многоквартирный жилой дом (далее - **Предмет залога**).

В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на Земельном участке иные чем Многоквартирный жилой дом здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику или третьим лицам.

6.3. Гражданская ответственность Застройщика перед Участником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры по настоящему Договору застрахована по полису (договору страхования), выданному в соответствии с Генеральным договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение

обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (далее – **Страховщик**) и Застройщиком в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Настоящим Участник подтверждает, что он ознакомлен с условиями страхования, изложенными в Правилах страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, утвержденными Страховщиком.

Участник не возражает в расторжении договора страхования в случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям.

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

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

7.2. Участник дает согласие после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников Многоквартирного жилого дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона, создаваемых за счет средств, определяемых и оплачиваемых Участником в виде вознаграждения Застройщика, передать данные объекты в собственность органов местного самоуправления.

Участник уведомлен о том, что в районе расположения Многоквартирного жилого дома, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Квартиры могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.

7.3. Участник дает согласие арендодателю и Застройщику в части Земельного участка, указанного в п.1.1. Договора:

7.3.1. на изменение характеристик Земельного участка без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного жилого дома.

7.3.2. на последующее (до и /или после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению арендодателя или Застройщика, при наличии у последнего соответствующих полномочий, границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Многоквартирным жилым домом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение Арендодателем и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, прекращение права собственности Арендодателя на Земельный участок в связи с его разделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ.

7.3.3. производить замену предмета залога (права аренды) Земельного участка, при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется. При этом в случае образования иных земельных участков из Земельного участка залог в обеспечение обязательств Застройщика в соответствии со ст.13-15 Закона № 214-ФЗ распространяется и сохраняется только в отношении права аренды вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный жилой дом, в котором расположена Квартира.

7.3.4. на прекращение залога с даты государственной регистрации права собственности арендодателя и/или иного лица на иные вновь образованные в результате межевания земельные участки, на которых не находится создаваемый Многоквартирный жилой дом, и возникновение залога права аренды на вновь образованный земельный участок, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный жилой дом.

7.3.5. на изменение вида разрешенного использования вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный жилой дом.

7.3.6. на отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый Многоквартирный жилой дом, а также на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, распоряжение или обременение арендодателем и/или Застройщиком таких земельных участков иным образом.

7.4. Уступка Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника на изменение характеристик Земельного участка, на образование иных земельных участков из Земельного участка, на изменение предмета залога в отношении права аренды Земельного участка, и иных согласий Участника, указанных в п.7.3. Договора. В случае уступки Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения п.7.3. Договора распространяются на Нового Участника.

7.5. Руководствуясь ст.13 Закона № 214-ФЗ, Участник выражает свое согласие на передачу кредитным организациям и банкам, имеющим соответствующую лицензию, в залог (в том числе последующий), права аренды Земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, а так же на изменение предмета залога.

7.6. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику сумм и перечислены нотариусу. Участник получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

7.7. Участник подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества Квартиры, вносить изменения в Проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения количества корпусов Многоквартирного жилого дома, изменения в отношении количества этажей корпуса (корпусов), изменения в отношении общей площади квартир в Многоквартирном жилом доме и /или отдельном этапе (этапах) строительства Многоквартирного жилого дома, изменения общей площади нежилых помещений общественного назначения в Многоквартирном жилом доме и /или отдельном этапе (этапах) строительства Многоквартирного жилого дома, изменения общей площади нежилых помещений в Многоквартирном жилом доме (этапах строительства Многоквартирного жилого дома) и их функционального назначения, изменения в отношении общей площади помещений автостоянки (при наличии) и количества машино-мест, изменения в технологию строительства, не ухудшающие результатов качества строительных работ, изменения состава строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменение состава оборудования, не ухудшающее характеристики его работы, изменения отдельных архитектурных решений Многоквартирного жилого дома, не оказывающие существенного влияния на внешний вид Многоквартирного жилого дома и не ухудшающие качество Квартиры, а также изменения отдельных элементов благоустройства придомовой территории.

Участник подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласии с характеристиками Квартиры не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными. Стороны договорились, что подписание дополнительного соглашения при изменении данных условий не требуется.

7.8. Стороны соглашаются, что юридически значимые уведомления Застройщика, включая, но не ограничиваясь, указанными в п.п.4.3.4, 4.3.6., 4.4.6. Договора, производятся Застройщиком путем размещения в сети «Интернет» по адресу: _____.

7.9. С учетом положений ст.488 ГК РФ Участник согласен, что в случае, если Квартира будет передана Участнику по Акту приема-передачи до оплаты Участником цены Договора в полном объеме согласно разделу 3 Договора, то в отношении Объекта у Застройщика возникнет право залога (ипотека как обременение имущества). Залог подлежит регистрации одновременно с оформлением права собственности на Квартиру Участником.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основании действующего законодательства РФ, с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения письменных претензий – в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения.

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

8.2. Участник, как субъект персональных данных, дает согласие на совершение Застройщиком, в качестве оператора персональных данных, любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных страховой организации (обществу взаимного страхования), осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, а также органу регистрации прав, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления.

В случае уступки Участником своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником.

Участник дает согласие на передачу Застройщиком своих персональных данных Управляющей организации, осуществляющей управление Многоквартирным жилым домом, и третьим лицам, имеющим договорные отношения с Застройщиком, ввиду исполнения Застройщиком своих обязанностей по Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящее Согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении 5 (Пяти) лет с даты передачи Квартиры Участнику. В случае уступки прав по настоящему Договору, расторжения, отказа от исполнения настоящего Договора согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении 5 (Пяти) лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

При этом Участник выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации, как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, стимулирующих мероприятиях, новых услугах и предложениях путем информирования Участника через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника.

8.3. Участник подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны, являются приемлемыми, исполнимыми и соответствуют его интересам.

Участник подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора.

Участник, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствует причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

8.4. Вся информация, кроме общеизвестной, поступившая в распоряжение другой Стороны в результате совместной деятельности в рамках настоящего Договора, в том числе информация о финансовой деятельности и имущественных правах Сторон, сведения, ставшие им известны в ходе долевого строительства, информация, признаваемая в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации коммерческой тайной (включая, но не ограничиваясь проектно документацию, является конфиденциальной и не подлежит разглашению или использованию в целях, отличных от

предмета настоящего Договора без письменного согласия Сторон, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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

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

8.7. Договор составлен в трехэкземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один экземпляр для органа регистрации прав.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

9.1. Приложение №1 – План Жилого комплекса с указанием Многоквартирного жилого дома, в котором расположена Квартира.

9.2. Приложение №2 – Предварительный (проектный) план этажа Многоквартирного жилого дома с указанием Квартиры.

9.3. Приложение №3 – Предварительное (проектное) планировочное решение Квартиры.

9.4. Приложение №4 – Техническая характеристика Квартиры

9.5. Приложения № 5 – Перечень работ и материалов по Отделке Квартиры.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

10.1. Застройщик:

10.2. Участник:

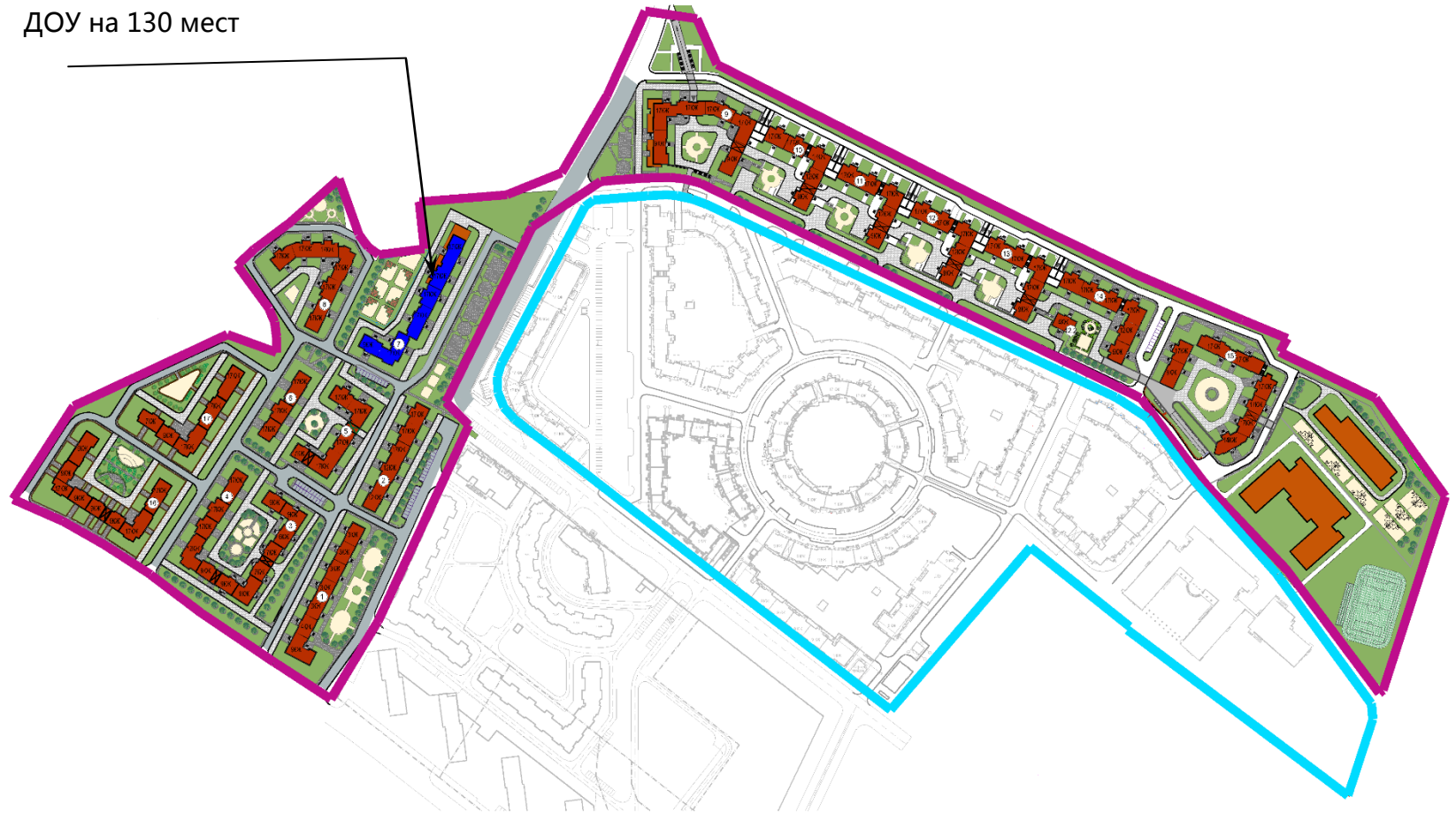
гр. РФ

_____/./

_____/./

План Жилого комплекса с указанием Многоквартирного жилого дома, в котором расположена Квартира.

Жилой дом № 7с0
встроенно-пристроенным
ДОУ на 130 мест



Застройщик

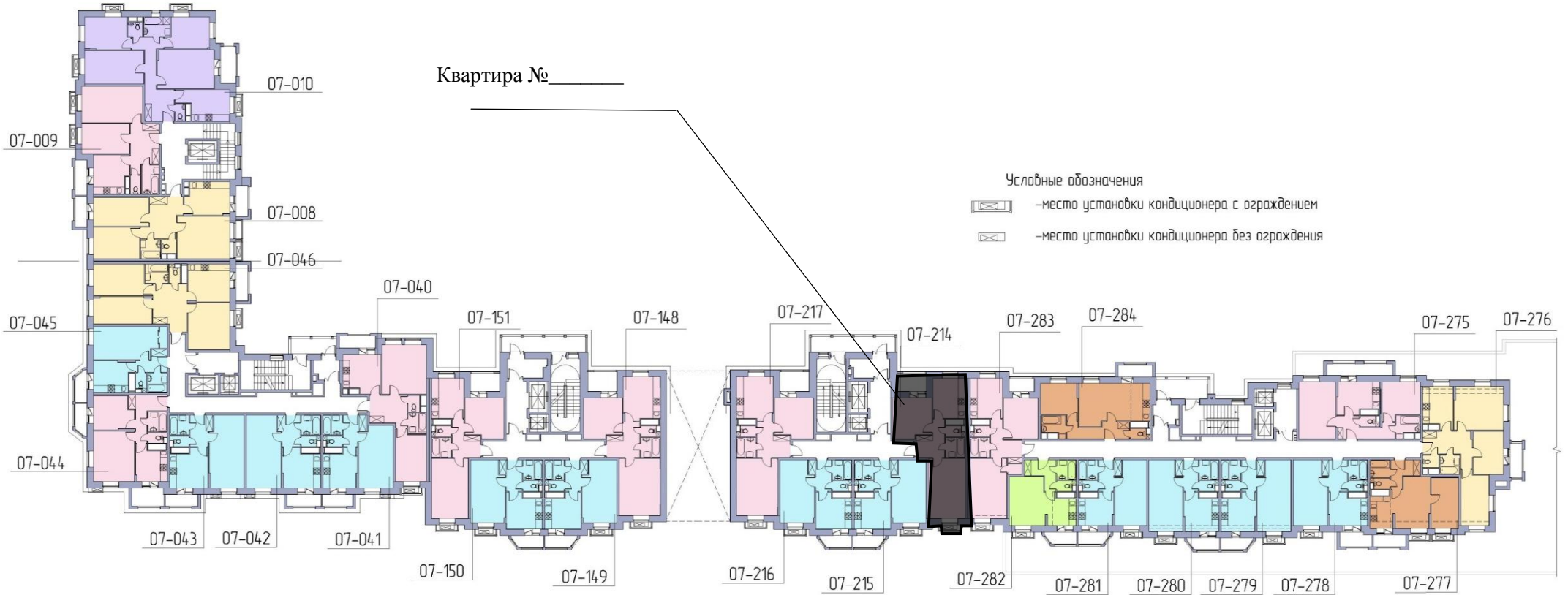
_____ / _____ /

Участник

_____ / _____ /

Предварительный (проектный) план этажа Многоквартирного жилого дома с указанием Квартиры

Дом №7



Застройщик

_____ / _____ / _____

Участник

_____ / _____ / _____

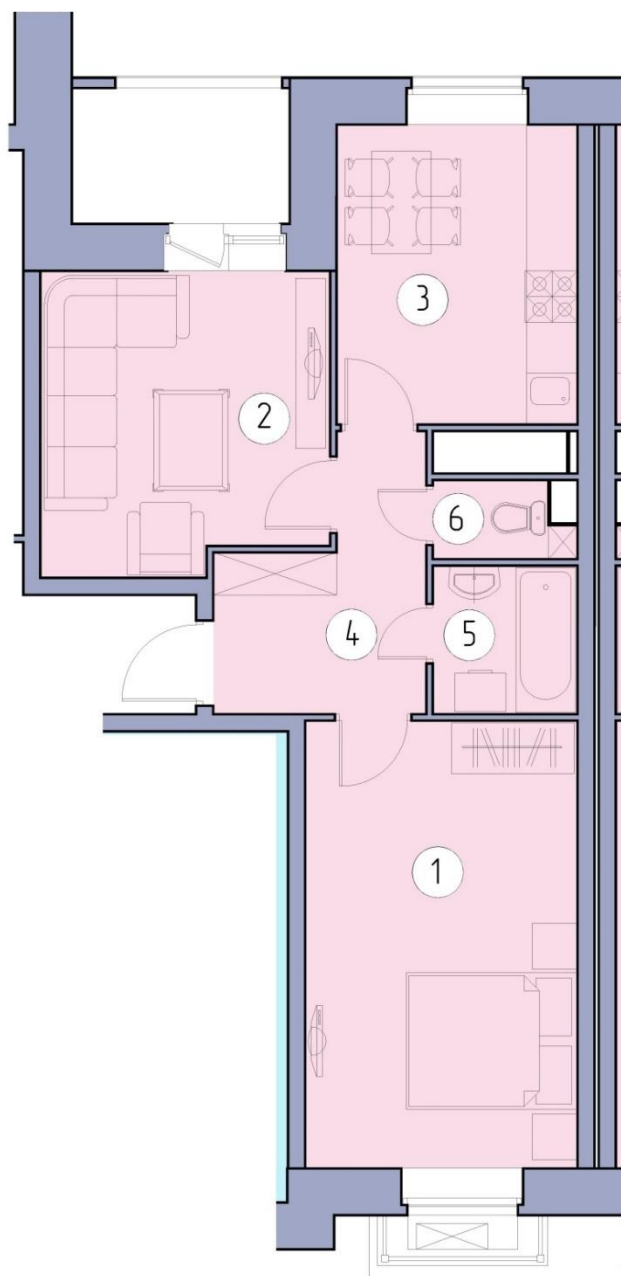
Приложение № 3

к Договору участия в долевом строительстве № ДУ-13-07-_____ от «__» _____ 2017 г.

Предварительное (проектное) планировочное решение Квартиры

07-_____

2	28.5 м ²
	49.2 м ²



1	Жилая комната -16,8 м ²
2	Жилая комната -11,7 м ²
3	Кухня – 10,0 м ²
4	Прихожая– 6,3 м ²
5	Ванная – 3,0 м ²
6	Санузел – 1,4 м ²

Застройщик

_____ / _____ /

Участник

_____ / _____ /

Приложение № 4
к Договору участия в долевом строительстве № ДУ-__-__ от «__» ____ 201__ г
Техническая характеристика Квартиры

№ П/П	НОМЕР ПОМЕЩЕНИЯ	НАЗВАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ	ОПИСАНИЕ СОСТОЯНИЯ, В КОТОРОМ ПЕРЕДАЕТСЯ ПОМЕЩЕНИЕ
I. ПОМЕЩЕНИЯ			
1	1	Жилая комната	• Полы • Состав наружных стен: • Внутренние стены (межквартирные): • Межкомнатные перегородки (стены) • Потолки (перекрытия): • Окна:
2	2	Кухня	• Полы • Состав наружных стен: • Внутренние стены (межквартирные): • Межкомнатные перегородки (стены) • Потолки (перекрытия): • Окна с балконной дверью: • Лоджия остекленная • Пол лоджии:
3	3	Прихожая	• Полы: • Внутренние стены (межквартирные): • Межкомнатные перегородки (стены) • Потолки (перекрытия):
4	4	Ванная	• Полы: • Внутренние стены (межквартирные): • Межкомнатные перегородки (стены) санузлов: • Потолки (перекрытия):
5	5	Санузел	• Полы: • Внутренние стены (межквартирные): • Межкомнатные перегородки (стены) санузлов: • Потолки (перекрытия):
II. ОБОРУДОВАНИЕ, УСТАНОВЛИВАЕМОЕ В КВАРТИРЕ			
6		Электрооборудование	• Ввод в квартиру – однофазный, с установкой щита механизации. • Учет электроэнергии предусмотрен
7		Система отопления	• Система отопления – • Отопительные приборы –
8		Водоснабжение и водоотведение	• Холодное водоснабжение. • Горячее водоснабжение - • Узел ввода со счетчиком - • Хозяйственно-бытовая канализация. -

Застройщик

Участник

_____ / _____ / _____

_____ / _____ / _____

Приложение № 4
к Договору участия в долевом строительстве № ДУ-__-__ от «__» ____ 201__ г
Техническая характеристика Квартиры

9		Система вентиляции	• Вентиляция -
10		Санитарно-техническое оборудование	•
11		Телекоммуникации (телефон, телевидение, интернет, домофон)	• Кабели телекоммуникаций - • Домофон -

Застройщик

Участник

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Перечень работ и материалов по Отделке Квартиры класса _____ стиль _____

№ П/П	НОМЕР ПОМЕЩЕНИЯ	НАЗВАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ	ОПИСАНИЕ СОСТОЯНИЯ, В КОТОРОМ ПЕРЕДАЕТСЯ ПОМЕЩЕНИЕ
II. ПОМЕЩЕНИЯ			
1	1	Жилая комната	• Полы • Наружные и внутренние (межквартирные) стены: • Межкомнатные перегородки (стены): • Потолки (перекрытия): • Окна; • Двери межкомнатные глухие шпонированные (Уника 6Z)
2	2	Кухня	• Полы • Наружные и внутренние (межквартирные) стены: • Межкомнатные перегородки (стены): • Потолки (перекрытия): • Окна • Двери межкомнатные глухие шпонированные (Уника 6Z)
3	3	Прихожая	• Полы • Наружные и внутренние (межквартирные) стены • Межкомнатные перегородки (стены) • Потолки (перекрытия) • Двери межкомнатные глухие шпонированные (Уника 6Z) • Дверь наружная (входная)
4	4	Ванная	• Полы • Наружные и внутренние (межквартирные) стены • Межкомнатные перегородки (стены) • Потолки (перекрытия) • Двери межкомнатные глухие шпонированные (Уника 6Z) • Дверь наружная (входная) • Сантехническое оборудование: – Ванная _____ – Раковина, смеситель для раковины – Полотенцесушитель
5	5	Санузел	• Полы • Наружные и внутренние (межквартирные) стены • Межкомнатные перегородки (стены) • Потолки (перекрытия) • Двери межкомнатные глухие шпонированные (Уника 6Z) • Дверь наружная (входная) • Сантехническое оборудование: – Унитаз
II. ОБОРУДОВАНИЕ, УСТАНОВЛИВАЕМОЕ В КВАРТИРЕ			
6		Электрооборудование	• Электроразводка по типовому проекту.

Застройщик

Участник

_____ / _____ / _____

_____ / _____ / _____

Перечень работ и материалов по Отделке Квартиры класса _____ стиль _____

			• Электровыключатели и розетки _____ производства
7		Водоснабжение и водоотведение	Разводка систем ХВС, ГВС, Канализации по типовому проекту.
8		Телекоммуникации (телевидение, интернет,)	Кабели телекоммуникаций прокладываются по типовому электропроекту от вводного щита.

ОБРАЗОЦ

Застройщик

Участник

_____ / _____ /

_____ / _____ /