

**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
КВАРТИРЫ ЖИЛОГО ДОМА № 3-К ____ - ____ - ____
(очередь-корпус-секция-этаж-№ кв.)**

Моск. обл., Истринский район,
Поселок Снегири

«__» _____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Истринские дали», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Поляковой Ларисы Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Участник долевого строительства – **Гражданин РФ** _____, дата рождения _____ г., место рождения _____, пол- _____, паспорт _____ выдан _____, дата выдачи: _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», со второй стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект долевого строительства, входящий в Третью очередь строительства Жилого Комплекса «Новоснегирёвский», именуемого в дальнейшем «Комплекс», и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Корпуса № ____** передать Дольщику объект долевого строительства (п. 1.3. договора), а Дольщик обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств, предусмотренных договором, после чего принять объект долевого строительства (п. 1.3. договора) при наличии разрешения на ввод **Корпуса № ____** в эксплуатацию.

1.2. Строительство **Комплекса** осуществляется по адресу: Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с/п в районе села Рождествено, на земельном участке площадью 404460 кв. метров с кадастровым номером 50:08:0050234:3 (далее по тексту – земельный участок).

1.3. Под объектом долевого строительства в настоящем договоре понимается квартира № ____ (далее по тексту «квартира» или «Объект долевого строительства») в **Корпусе № ____** с характеристиками, указанными в табл. № 1 и разделе 4 договора. План **квартиры** является приложением № 1 к настоящему Договору.

Таблица №1

№ квартиры	Тип квартиры (кол-во комнат)	Проектная площадь (м ²)	Этаж	Секция	Корпус

Корпус № ____ (именуемый в дальнейшем «Корпус») - многоквартирный дом, в котором расположен Объект долевого участия.

Основные технические характеристики **Корпуса** и **квартиры** в соответствии с проектом указаны в разделе 4 настоящего договора.

Характеристики **квартиры**, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте договора таблице (далее - «Таблица») и п. 4.2. договора, являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения договора.

Окончательные характеристики **квартиры** будут определены после завершения строительства **Корпуса** по результатам обмеров **Квартиры** юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

1.4. Срок окончания строительства **Корпуса** в соответствии с примерным графиком реализации проекта строительства, указанным в Проектной декларации - 31 декабря 2018 года.

Застройщик имеет право на досрочное окончание строительства Корпуса и передачу Объекта долевого строительства **Дольщику**.

1.5. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику - не позднее 3-х (Трех) месяцев с даты окончания строительства **Корпуса**.

1.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у Дольщика (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство **Корпуса**, и строящийся **Корпус**.

Залогом обеспечиваются исполнение следующих обязательств Застройщика:

1) возврат денежных средств, внесенных Дольщиком, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.11.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон 214-ФЗ») и (или) договором;

2) уплата Дольщику 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 **квартиры**, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию **Корпуса** до даты передачи **квартиры**, **квартира** считается находящейся в залоге у Дольщика. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав **Корпуса** и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию **Корпуса**.

1.7. Правовое обоснование настоящего договора:

Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – «ГК РФ»), Законом 214-ФЗ и Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Право Застройщика на привлечение денежных средств Дольщика для долевого строительства **квартиры** в **Корпусе** с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Дольщика возникает право на **квартиру** в **Корпусе**, подтверждают следующие документы:

а) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности и используемого для предпринимательской деятельности № 08027-Z от 16 марта 2004г., государственная регистрация 02.04.2004г. № 50-01/08-10/2004-625, срок аренды земельного участка 49 (сорок девять) лет с даты государственной регистрации;

б) разрешение на строительство № RU 50504310-408 от 26 декабря 2014 г., выданное Администрацией Истринского муниципального района;

в) проектная декларация Застройщика, опубликованная на сайте: новоснегирёвский.рф.

Проектная декларация оформлена Застройщиком в соответствии с требованиями ст. 19 - 21 Закона 214-ФЗ. Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика.

1.8. Гарантийный срок на указанный в настоящем договоре Объект долевого строительства - 5 лет, гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства - 3 года, исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Использовать денежные средства **Дольщика**, уплачиваемые им по настоящему договору, исключительно на строительство Объекта долевого строительства, а именно: **квартиры, Корпуса**, а также иных объектов недвижимости, необходимых для функционирования всего **Комплекса**, включая:

1) строительство **Корпуса** и иных объектов недвижимости **Комплекса**, в частности, при необходимости, объектов необходимой социальной инфраструктуры: детского дошкольного учреждения, общеобразовательной школы, поликлиники, детских игровых и спортивных площадок, в соответствии с проектом планировки и проектной документацией, а также возмещение затрат на их строительство;

2) организацию строительной площадки, ограждение строительной площадки и всего **Комплекса**, строительство временных подъездных дорог и проездов, строительство временных зданий и сооружений, благоустройство территории, озеленение, посадку деревьев и кустарников, строительство дорог проездов, подъездных дорог к **Комплексу**;

3) возмещение затрат на приобретение и оформление права аренды на земельный участок, указанный в п.п. 1.2. и 1.7. настоящего договора, а также затрат на арендные платежи за вышеуказанный участок;

4) возмещение затрат на подготовку проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, геодезические изыскания, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, выполнение инженерных изысканий для строительства **Комплекса**, а также на проведение негосударственной строительной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

5) оплату получения и выполнения Технических Условий, строительство объектов инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения **Корпуса** и иных объектов недвижимости **Комплекса** к сетям инженерно-технического обеспечения и инженерных коммуникаций;

6) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение **Корпуса** и **Комплекса** к сетям инженерно-технического обеспечения;

7) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры;

8) оплату услуг **Застройщика**, в том числе, возмещение затрат на услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому надзору за строительством, строительному контролю (функции технического заказчика) и авторскому надзору, погашение кредитов, займов, процентов и комиссий по займам и кредитам, услуги по контролю качества строительства со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и прочее;

9) затраты по страхованию гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании, в порядке и на условиях, установленных ст. 15.2. Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ, осуществление информационно-рекламных мероприятий и иных работ, услуг, действий и мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству **Комплекса**;

10) оплату услуг по вводу **Комплекса** и **Корпуса** в эксплуатацию, в том числе оплата постановки на кадастровый учет, и оплата услуг БТИ;

11) размещение временно свободных денежных средств на депозитах в банках. Полученная при этом прибыль считается прибылью **Застройщика**, и используется им, в том числе, для частичной компенсации удорожания строительных работ и материалов из-за инфляционных процессов.

2.1.2. Передать Дольщику после окончания строительства и ввода **Корпуса** в эксплуатацию квартиру № ____ в **Корпусе** № ____ **Комплекса**, с характеристиками, указанными в п.п. 4.1 и 4.2. настоящего договора (номер квартиры - строительный и может измениться по данным Бюро технической инвентаризации) в сроки, указанные в п.1.5. настоящего договора. Передача Дольщику **квартиры** оформляется путем подписания Передаточного акта (далее - «Передаточный акт») при условии выполнения Дольщиком своих обязательств по настоящему договору.

Не менее чем за месяц до установленного п. 1.5. настоящего договора срока передачи Застройщиком **квартиры** Дольщику, направляет Дольщику сообщение о завершении строительства (создания) **Корпуса** и о готовности **квартиры** к передаче, а также предупреждает Дольщика о необходимости принятия **квартиры** и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных настоящим договором.

Сообщение направляется Дольщику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу или вручается Дольщику лично под расписку.

Не позднее срока, указанного в п. 1.5. настоящего договора, при условии выполнения Дольщиком своих обязательств по оплате цены договора в полном объеме, передает ему по Передаточному акту или иному документу о передаче **квартиру**, качество которого должно соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В Передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики квартиры в соответствии с п.1 ч.4 ст.4 Закона 214-ФЗ, а также иная информация по усмотрению Сторон. Обязательство по передаче Дольщику **квартиры** может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию **Корпуса**. В этом случае Дольщик не вправе уклоняться от досрочной приемки **квартиры**.

2.1.3. Указанная в Таблице № 1 п. 1.3. договора проектная площадь **квартиры** (далее по тексту – **Проектная площадь квартиры**) определена в соответствии с утвержденной проектной документацией, и равна сумме площадей всех отапливаемых жилых помещений и помещений вспомогательного использования квартиры и площадей лоджий и/или балконов. Дольщик извещен, что площадь квартиры, которая будет указана в выписке из Единого реестра недвижимости на квартиру, не включает площадь лоджий и балконов.

2.1.4. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего договора **квартира** не обременена правами третьих лиц и обязуется не заключать сделок, и не использовать в качестве обеспечения обязательств по договорам с третьими лицами квартиру до прекращения действия настоящего договора, либо до исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору.

2.1.5. После ввода **Корпуса** в эксплуатацию подготовить все необходимые документы для регистрации права собственности Дольщика на квартиру, а также, в случае необходимости, обеспечить оформление Дольщиком общего долевого права на соответствующую долю земельного участка, расположенного под **Корпусом**.

2.2. Дольщик обязуется:

2.2.1. Принять участие в строительстве **Объекта долевого строительства** путем внесения им денежных средств Застройщику в объеме и на условиях, указанных в п.п. 3.1., 3.2., и 3.3. настоящего договора.

2.2.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о вводе **Корпуса** в эксплуатацию и готовности **квартиры** к передаче, при условии выполнения Дольщиком своих обязательств по оплате цены договора в полном объеме, принимает от Застройщика по Передаточному акту **квартиру**, качество которой должно соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

2.2.3. Заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.2.4. Дольщик уведомлен, что согласно ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации до заключения договора управления многоквартирным домом между лицами, принявшими **Объект долевого строительства** по передаточным актам, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется Застройщиком или управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Корпуса**.

2.2.5. Дольщик пропорционально площади **квартиры** компенсирует Застройщику расходы по содержанию **квартиры**, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Передаточного акта и до момента заключения договора управления **Корпусом** с управляющей организацией, которая осуществляет управление **Корпусом** (далее – «Управляющая организация»).

Размер причитающегося с Дольщика платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом договора, не входит в цену договора и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в **Корпусе**.

Указанные в настоящем пункте договора расходы Застройщика компенсируются Дольщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.2.6. Обязательства Дольщика по настоящему договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты Дольщиком Застройщику в полном объеме денежных средств, указанных в договоре, включая цену договора, а также с момента уплаты денежных средств в соответствии с п. 2.2.5. настоящего договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

2.3. Дольщик имеет право:

2.3.1. Переуступить свое право требования передачи **квартиры**, вытекающее из условий настоящего договора, третьему лицу после выполнения им п. 3.1. настоящего договора и письменного согласования передачи с Застройщиком, в противном случае Дольщик и третье лицо принимают на себя риск наступления неблагоприятных последствий по передаче квартиры. Уступка прав и обязанностей по настоящему договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего договора и до подписания Передаточного акта.

2.3.2. Использовать переданную ему **квартиру** или право требования ее передачи по своему усмотрению, в том числе с целью извлечения прибыли на рынке недвижимости.

2.3.3. Подписывая настоящий договор, Дольщик выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, права аренды земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего договора, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства), исключая **Объект долевого строительства** по настоящему договору.

2.3.4. Дольщик настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для межевания/разделения/объединения/перераспределения/выдела земельного участка, указанного в п. 1.2. договора, таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации **Корпуса** представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности и (или) аренды на все земельные участки, образованные в результате межевания/разделения/объединения/ перераспределения/выдела земельного участка. Дольщик выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим межеванием/разделом/объединением/перераспределением/выделом земельного участка и образованием земельного участка, необходимого для строительства и последующей эксплуатации **Корпуса**. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, необходимого для строительства и последующей эксплуатации **Корпуса**, и государственной регистрации Застройщиком

(собственником) права собственности и (или) права аренды на данный земельный участок, у Дольщика возникает право залога данного земельного участка и/или права аренды земельного участка в соответствии со ст. 13 Закона 214-ФЗ, одновременно с этим Дольщик выражает свое согласие на прекращение залога на право аренды на земельный участок, указанный в п. 1.2. настоящего договора, а земельные участки (право аренды на земельные участки), образованные после межевания/разделения/объединения/перераспределения/выдела земельного участка, и не занятые под строительство **Корпуса**, не будут находиться в залоге у Дольщика в соответствии со ст.13 Закона 214-ФЗ.

2.3.5. При необходимости в целях межевания/раздела/объединения/ перераспределения/выдела земельного участка, указанного в п.1.2. настоящего договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Дольщик обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для межевания/раздела/объединения/ перераспределения/выдела земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Дольщика на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему договору.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК И ФОРМА ОПЛАТЫ.

3.1. Цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства - **квартиры** и денежных средств на оплату услуг **Застройщика**, и составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**.

Дольщик обязуется произвести оплату указанной в п.3.1. настоящего договора стоимости квартиры в размере 100% не позднее 5 (Пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

3.2. При определении цены договора не применяются формулы расчета с использованием цены единицы общей площади жилого помещения (общей приведенной площади) и соответствующей общей площади (общей приведенной площади), а также не используются понижающие коэффициенты.

3.3. Цена договора, указанная в пункте 3.1 настоящего договора, подлежит изменению только в том случае, если общая площадь квартиры по обмерам БТИ (т.е. площадь всех помещений квартиры, не включая площадь балконов/лоджий) будет отличаться от совокупной площади всех комнат и помещений вспомогательного использования квартиры, указанных в п.4.2 настоящего договора, более чем на 4%. Перерасчет цены осуществляется исходя из стоимости одного квадратного метра в размере _____ (_____) рублей 00 копеек за площадь, превышающую допустимое отклонение в 4%. Изменение площади квартиры в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

3.4. Днем исполнения обязательства Дольщика по оплате всей (части) стоимости квартиры признается день списания денежных средств с корреспондентского счета банка Дольщика для их зачисления на счет **Застройщика**.

4. ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КОРПУСА И КВАРТИРЫ

4.1. В соответствии с проектной документацией **Корпус** имеет следующие основные технические характеристики:

вид и назначение: многоквартирный жилой дом;

этажность: состоит из шести секций (подъездов) _____ высотой соответственно – _____ – этажей

общая площадь: _____ кв.м;

материал наружных стен: облицовочный кирпич и газоблоки;

материал поэтажных перекрытий: монолит;

окна: стеклопакеты;

класс энергоэффективности: С;

сейсмостойкость: классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство **Корпуса**, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах;

В каждой секции имеется один пассажирский лифт. Нумерация квартир на этажах осуществляется по часовой стрелке, начиная от лестницы.

4.2. Квартира – жилое помещение, расположена в **Корпусе № _____**, в **секции № _____**, на _____-м (_____) **этаже**, _____-я (_____) по счету по часовой стрелке от лестницы, и имеет следующие основные характеристики:

Проектная площадь квартиры – _____ кв.м.;

количество и площадь комнат – _____ (_____) – _____ кв.м.;

количество и площадь помещений вспомогательного использования – _____ помещения (кухня-столовая – _____ кв.м., прихожая – _____ кв.м., санузел совмещенный - _____ кв.м.);

площадь лоджии – _____ кв.м.

План **квартиры** представлен на архитектурном поэтажном плане, являющимся неотъемлемым Приложением № 1 к настоящему договору, а ее расположение отмечено на схеме расположения квартир или «шахматке», являющейся неотъемлемым Приложением № 2 к настоящему договору.

4.3. При передаче **Дольщику квартиры**, в ней должны быть выполнены следующие **внутренние работы**:

Установка радиаторов отопления или других водяных нагревательных приборов согласно утвержденному проекту. Электрическая разводка до входа в квартиру с монтажом щитка механизации. Стояк канализации с необходимыми отводами для санузла и кухни. Стояки горячего и холодного водоснабжения в санузле с отводами, оснащенными шаровыми кранами. Установлены оконные блоки и внутриквартирные перегородки.

4.4. **Дольщик** самостоятельно за счёт собственных средств заказывает проект электрической разводки **квартиры** и работ по указанной разводке с установкой электроустановочных изделий, получает допуск в Энергонadzоре на постоянное электроснабжение **квартиры** и заключает договор с Энергосбытом на подачу электрической энергии. **Дольщик** имеет право по договоренности с **Застройщиком** поручить ему выполнение всех этих работ при условии их оплаты по существующим расценкам.

4.5. Вопросы взаимоотношений с эксплуатационными службами не входят в компетенцию **Застройщика**, поскольку указанные действия выходят за рамки инвестиционного периода.

4.6. В общую долевую собственность **Дольщика** не входят: земельный участок, указанный в п. 1.2. договора, за исключением площади земельного участка, расположенного непосредственно под **Корпусом**; детские дошкольные учреждения и школа; площади торгово-развлекательного и спортивного комплексов; магистральные инженерные сети и коммуникации, расположенные за пределами **Корпуса**; паркинги, гаражные комплексы и иные здания, строения и сооружения, расположенные на территории земельного участка за пределами **Корпуса**.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ

5.1. Настоящий договор, Передаточный акт, подписанный **Застройщиком** и **Дольщиком**, и документы, подтверждающие выполнение **Дольщиком** своих обязательств по настоящему договору перед **Застройщиком**, являются необходимыми и достаточными правоустанавливающими документами, определяющими право требования **Дольщика** оформления **квартиры** в его собственность.

5.2. Право собственности на **квартиру** возникает у **Дольщика** с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

5.3. После ввода построенного **Корпуса** в эксплуатацию, и подписания Передаточного акта на **квартиру** **Сторонами** настоящего договора, **Дольщик** самостоятельно оформляет технический паспорт и право собственности на **квартиру** в установленном законом порядке, или поручает это третьему лицу. За оформление технического паспорта и Свидетельства на право собственности на **квартиру** на имя **Дольщика** **Застройщик** ответственности не несет.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору возможны по соглашению **Сторон** и действительны с момента их государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

6.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению **Сторон**, либо по основаниям, указанным в п.7.4., а также по основаниям, установленным Законом № 214-ФЗ.

6.3. Изменение условий настоящего договора в одностороннем порядке не допускается.

6.4. В случае расторжения договора по инициативе **Дольщика**, за исключением оснований, указанных в ч. 3 ст.7, ч.1 и ч. 1.1. ст. 9 Закона 214-ФЗ, **Дольщик** обязан уплатить **Застройщику** неустойку в размере 10% (Десять процентов) от цены договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано **Застройщиком** путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств **Дольщику**. Возврат **Дольщику** уплаченных им денежных средств производится **Застройщиком** не позднее 3 (Трех) календарных месяцев с момента государственной регистрации соглашения о расторжении договора, если иной срок не будет установлен соглашением **Сторон**.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Под сроком окончания строительства **Корпуса** и **квартиры**, указанным в п.1.4. настоящего договора, понимается дата представления **Застройщиком** документов по построенному **Корпусу** в отдел Строительного надзора Московской области для подписания Актов о соответствии построенного **Корпуса** проектной документации и техническим регламентам. Она же дата физического окончания строительства **Корпуса**, к наступлению которой на **Корпусе** должны быть фактически выполнены все необходимые строительные-монтажные и пуско-наладочные работы, необходимые для его эксплуатации, включая инженерное обеспечение и благоустройство территории, и проведен осмотр **Корпуса** рабочей комиссией.

7.2. Передача построенной **квартиры** от **Застройщика** **Дольщику** осуществляется на основании Передаточного акта не ранее выдачи **Застройщику** уполномоченным органом разрешения на ввод **Корпуса** в эксплуатацию.

7.3. **Застройщик** не несет ответственности перед **Дольщиком** за перенос срока передачи ему построенной **квартиры**, от указанного в пп.1.5 настоящего договора, если подписание Актов Строительным надзором Московской области и выдача разрешения на ввод **Корпуса** в эксплуатацию будет задержано уполномоченным органом свыше установленного в российском законодательстве срока не по вине **Застройщика**.

7.4. В случае, если строительство **Корпуса** не может быть завершено в предусмотренный договором срок, **Застройщик** не позднее чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить **Дольщику** соответствующую информацию (уведомление) об изменении срока передачи Объекта долевого строительства, которое оформляется Дополнительным соглашением. **Дольщик** при получении письма обязан либо подписать указанное Дополнительное соглашение, либо отправить **Застройщику** письмо о расторжении настоящего договора. При получении указанного письма **Застройщик** обязан вернуть **Дольщику** оплаченные им по настоящему договору денежные средства полностью в срок не более трех месяцев с даты получения указанного письма. Отсутствие ответа **Дольщика** лишает его права применять к **Застройщику** неустойку за нарушение сроков передачи квартиры.

7.5. В случае, если причиной нарушения срока являются погодные условия, которые в силу особенностей технологии работ по монолитному домостроению имеют непосредственное влияние на срок производства работ, то указанные обстоятельства, документально подтвержденные метеорологическими службами, в соответствии с пунктом 10.2. настоящего договора, признаются сторонами обстоятельствами непреодолимой силы, освобождающими **Застройщика** от ответственности за нарушение срока строительства на срок не более шести месяцев. Уведомление **Дольщиков** об изменении срока передачи Объекта долевого участия производится в порядке и сроки, указанными в п.7.4. настоящего договора.

7.6. В случае уклонения (неявки) либо необоснованного отказа **Дольщика** от подписания Передаточного акта на **квартиру**, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства **Дольщику**, при условии его своевременного письменного уведомления по адресу, указанному в настоящем договоре, о вводе **Корпуса** в эксплуатацию и начале передачи объектов долевого строительства, **Застройщик** вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. С момента составления **Застройщиком** одностороннего акта, ответственность

за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения **квартиры** возлагается на Дольщика, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче **квартиры**.

При этом под уклонением Дольщика от принятия **квартиры** понимается неподписание Дольщиком в предусмотренный договором срок по любым причинам Передаточного акта и отсутствие письменной претензии Дольщику к качеству **квартиры**, направленной Застройщику заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи.

7.7. При наличии у Дольщика каких-либо замечаний к **квартире**, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении **квартиры** с указанием всех имеющихся у Дольщика замечаний к **квартире**. Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Дольщика, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Дольщиком разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам **квартиры**. При этом Дольщик обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в **квартиру** для устранения замечаний.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с условиями договора и требованиями действующего гражданского законодательства. Обязательства **Застройщика** по передаче объекта долевого строительства **Дольщику**, в соответствие с п.п. 12.1, 15.2. Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "[Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации](#)", обеспечиваются по договору № 35-43236Г/2016 от 07.04.2017г., заключенному со Страховщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ», о страховании гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства. Местонахождение: 123610. г.Москва. Краснопресненская набережная, д.12, пом.№1705-1707. Лицензия на осуществление страхования СИ № 3438 от 22 августа 2016г., выдана Центральным Банком Российской Федерации. ООО ПРОМИНСТРАХ» зарегистрировано 12.09.2000г. Государственным учреждением Московская регистрационная палата. Свидетельство о внесении записи в ЕГРН от 27.12.2001г. за ОГРН 1027700355935 от 24 октября 2002г. выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве. Дата постановки на учет в налоговом органе в ИФНС №3 - 04.01.2017г. , ИНН/КПП 7704216908/770301001. Действующая редакция Устава утверждена Решением внеочередного общего собрания участников Общества, протокол №5/16 от 28 апреля 2016г. и зарегистрирована Межрайонной ИФНС №46 по г.Москве 29.07.2016г.

На дату подписания настоящего договора **Дольщик** ознакомлен с условиями страхования гражданской ответственности **Застройщика** и получил сведения о **Страховщике**.

8.2. Дольщик до ввода Корпуса в эксплуатацию не имеет право самостоятельно осуществлять устройство дополнительных перегородок в межквартирных холлах, перепланировку и реконструкцию **квартиры**.

8.3. При самостоятельной перепланировке и реконструкции **квартиры** **Дольщик** обязан оформить необходимые документы (получить необходимые согласования) в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.4. **Дольщик** берет на себя ответственность за действия, которые могут привести к нарушению несущих, ограждающих конструкций и фасада здания, а также инженерно-технических коммуникаций, включая вынос отопления на лоджию.

8.5. После подписания Передаточного акта **квартиры** **Застройщик** не несет ответственность за сохранность отделки и оборудования в **квартире** **Дольщика**.

8.6. **Застройщик** не отвечает за сроки оформления **Дольщиком** права собственности на **квартиру**.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

9.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в судебном порядке.

9.3. Настоящий договор может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе в части изменения сроков и цены договора.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору (за установленным настоящим пунктом договора исключением) оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего договора.

Подписание Сторонами дополнительного соглашения к договору не требуется при изменении цены договора на основании п. 2.2.5. и п. 3.3. настоящего договора.

9.5. Недействительность какого-либо условия договора не влечет недействительность других его положений.

9.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

9.7. Дольщик, подписывая настоящий договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации **Корпуса/объекта** долевого строительства, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Дольщика с целью реализации настоящего договора.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность 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), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию **Корпуса**, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

9.7.1. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

9.7.2. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу новоснегирёвский.рф, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). Дольщик считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте новоснегирёвский.рф в сети Интернет и размещения Проектной декларации на указанном сайте (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). С этого дня у Дольщика возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

9.8. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п.9.7.2. настоящего Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель), уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель),

- либо дата возврата Стороне–отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной–отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

9.8.1. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Стороны договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны отнесли: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень, падение космического объекта 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 не нормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействия, препятствующие выполнению Сторонами условий договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты, дефолт, финансовый кризис и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, согласно Федеральному закону № 214-ФЗ.

Застройщик не несет ответственности за срок регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

11.2. Стороны не вправе уступать, передавать в залог и иным способом отчуждать третьим лицам свои права по настоящему договору без письменного согласия другой Стороны за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором.

11.3. Подписанный **Застройщиком** и **Дольщиком** Передаточный акт удостоверяет выполнение **Сторонами** настоящего договора своих обязательств, прекращение его действия и отсутствие взаимных претензий друг к другу.

11.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах с тремя неотъемлемыми приложениями каждый: по одному зарегистрированному экземпляру для каждой из **Сторон** и один – для регистрирующего органа.

Приложение № 1 - архитектурный план **квартиры** и секции.

Приложение № 2 - схема расположения квартир в доме («шахматка»).

Приложение № 3 - схема расположения **Корпуса** на генеральном плане **Корпуса**.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ООО «Истринские дали»

ИНН 5017046154, КПП 504101001,

р/с № 40702810440040006634 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва

к/с № 3010181040000000225, БИК 044525225

юридический адрес: 143966, Московская область, г. Реутов, ул. Ашхабадская, д. 33, пом. IV.

почтовый адрес: 143966, Московская область, г. Реутов, ул. Ашхабадская, д. 33, пом. IV.

ОГРН 1025001822361

Генеральный директор _____/Полякова Л.В./

Дольщик: Гражданин РФ _____, дата рождения _____ г., место рождения _____,

пол- _____, паспорт _____ выдан _____, дата выдачи: _____ г., код подразделения

_____, зарегистрирован по адресу: _____

телефон:

Почтовый адрес для получения корреспонденции: _____, подтверждаю

_____/_____/_____