

Договор № ____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Раменское

« ____ » _____ 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «ДомСтрой», зарегистрированное Межрайонная ИФНС России №1 по Московской области (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица 50 №012606569), именуемое в дальнейшем **«Инвестор-Застройщик»**, в лице Генерального директора Лапшина Игоря Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) Российской Федерации (ФИО) _____, (дата рождения) « ____ » _____ г., именуемый (ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (далее именуется – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Инвестор-Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства - 17 - этажный многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, Раменский муниципальный район, городское поселение Раменское, ул. Десантная, д.15 (далее – **«Жилой дом»**), и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства **Объект долевого строительства – Квартиру**, имеющую следующие характеристики по проекту:

Этаж	Кол-во комнат	Строительный номер Квартиры	Общая (проектная) площадь Квартиры (без учета балконов, лоджий, веранд и террас) (кв. м)	Общая (проектная) площадь с балконами, лоджиями, верандами и террасами) (кв. м)	Общая (проектная) площадь квартиры с балконами, лоджиями, верандами и террасами с применением понижающих коэффициентов (кв. м)

а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором Цену (инвестиционный взнос) и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

«Поэтажный план Квартиры» (с указанием проектной площади и расположения на этаже), а также «Перечень общестроительных и специальных работ (без внутренней отделки), производимых в Квартире», согласованы Сторонами соответственно в Приложениях №1 и №2 к настоящему Договору.

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора и право Инвестора-Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства по настоящему Договору являются следующие документы:

1.2.1. Постановление Администрации Раменского муниципального района Московской области №2448 от 02.09.2014г. «Об утверждении градостроительного плана земельного участка, предоставленного в аренду обществу с ограниченной ответственностью «ДомСтрой», местоположение: Московская область, город Раменское, ул. Десантная, уч.15»;

1.2.2. Разрешение на строительство № RU50-25-3647-2015, срок действия разрешения – до «30» июня 2018г., выданное Министерством строительного комплекса Московской области.

1.2.3. Положительное заключение негосударственной экспертизы №4-1-1-0006-14, утвержденной ООО «Центр экспертизы 2013» от 25.09.2014г.;

1.2.4. Проектная декларация от «01» июля 2015 г. размещена на сайте www.domapelsin.ru «01» июля 2015 г.;

1.2.5. Договор №4492 от 13 декабря 2013 года аренды земельного участка общей площадью 5500 (Пять тысяч пятьсот) кв.м., категория земель – «Земли населенных пунктов», с кадастровым номером 50:23:0110303:53, заключенного с Комитетом по управлению имуществом Раменского муниципального района. Срок аренды земельного участка с 13.12.2013 по 12.12.2023г.;

1.3. Общая площадь для расчетов по настоящему Договору включает в себя общую площадь жилых и нежилых помещений Квартиры и площадь летних помещений (балконов, лоджий, веранд и террас) с применением понижающих коэффициентов и составляет _____ (_____) кв. м на момент подписания настоящего Договора (проектная площадь), и может быть изменена на основании данных фактических обмеров БТИ после окончания строительства (фактическая площадь). При передаче Квартиры после получения Инвестором - Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию указывается общая площадь Квартиры в соответствии со ст. 15 ЖК РФ и площадь летних помещений (балконов, лоджий, веранд и террас) с применением понижающих коэффициентов.

Стороны также согласились, что для целей определения окончательной (измененной) Цены Договора расчет осуществляется вне зависимости от того, будет ли площадь балконов, лоджий, веранд и террас включена в общую площадь Квартиры по итогам обмеров БТИ, указанную в свидетельстве о государственной регистрации права собственности на Квартиру.

1.4 Инвестор - Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п. 1.1 Договора и в Приложении №1 к настоящему Договору, являются безусловной и неотъемлемой частью доли Инвестора-Застройщика в строящемся Жилом доме и Инвестор-Застройщик вправе передать права на нее.

1.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.6. Срок завершения строительства (создания) Жилого дома – «31» марта 2017 г., срок получения Инвестором-Застройщиком Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию - «31» августа 2017 г.

1.7. Срок передачи Инвестором-Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства (срока начала передачи и принятия Квартиры) – 6 (Шесть) месяцев с даты получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Инвестор-Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче Квартиры.

В случае неполной оплаты цены Квартиры, в том числе доплаты в соответствии с п. 2.2.1. настоящего Договора и при условии готовности Инвестора-Застройщика к передаче Квартиры (в том числе досрочной), Инвестор-Застройщик вправе не передавать Квартиру Участнику долевого строительства и не подписывать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства до полной оплаты Квартиры.

1.8. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Инвестор-Застройщик.

1.9. Гарантийный срок на Квартиру – 5 (Пять) лет с даты получения Инвестором-Застройщиком Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства,

составляет 3 (Три) года со дня подписания Инвестором-Застройщиком первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Вар. 1: (Если 1 Участник долевого строительства)

1.10. При оформлении права собственности на Квартиру площадь Квартиры подлежит передаче в собственность Участника долевого строительства.

Вар. 2: (Если 2 и более Участников долевого строительства)

1.10. При оформлении права собственности на Квартиру площадь Квартиры подлежит распределению между Участниками долевого строительства _____ (ФИО) и _____ (ФИО) на следующих условиях: по 1/2 (одной второй) доли у каждого в праве на общую долевую собственность.

ИЛИ

Вар. 3: (Если 2 и более Участников долевого строительства)

1.10. При оформлении права собственности на Квартиру площадь Квартиры подлежит передаче Участникам долевого строительства _____ (ФИО) и _____ (ФИО) в общую совместную собственность (данный пункт заполняется в случаях, предусмотренных законодательством РФ).

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена настоящего Договора (инвестиционный взнос Участника) составляет _____ (_____) рублей 00 копеек (НДС не облагается).

Цена настоящего Договора определена исходя из произведения стоимости одного квадратного метра равной _____ (_____) рублей 00 копеек на проектную площадь Квартиры, указанной в п. 1.3 Договора.

Стоимость 1 (Одного) кв. м является окончательной и изменению не подлежит.

Стоимость 1 (Одного) кв. м рассчитывается из суммы общей площади Квартиры и площади летних помещений (балконов, лоджий, веранд и террас) с применением понижающих коэффициентов.

Часть стоимости Объекта долевого строительства оплачивается за счёт собственных денежных средств Участника долевого строительства.

Оставшаяся часть стоимости Объекта долевого строительства оплачивается за счёт целевых кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ОГРН ..., ИНН ..., КПП ..., расчетный счет № ..., к/с № ... в ..., БИК, местонахождение: ..., почтовый адрес: ... (сокращенное наименование ОАО «Сбербанк России»)) (далее - Банк) в соответствии с Кредитным договором, заключенным в _____ «_____» _____ г. (указать место, дату, а при наличии - номер) (далее – Кредитный договор). Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором. Передача денежных средств в сумме выдаваемого кредита Застройщику в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется [не ранее дня государственной регистрации настоящего Договора и залога права требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним]¹ [не ранее дня подписания сторонами настоящего Договора]².

Цена настоящего Договора включает в себя вознаграждение Инвестора-Застройщика и сумму компенсации затрат Инвестора-Застройщика на строительство Жилого дома, в том числе: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию

¹ Указывается в случае принятия Банком в залог прав требования Участника долевого строительства и оформления его в силу закона.

² Указывается в случае, если права требования Участника долевого строительства не оформляются в залог Банку.

Жилого дома, услуги по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика) и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, услуги по контролю за качеством со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и прочие; стоимость земельных участков; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Жилого дома к внешним источникам снабжения; работ и услуг по вводу Жилого дома в эксплуатацию; осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Жилого дома. Вознаграждение Инвестора-Застройщика определяется по окончании строительства Жилого дома как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства).

В Цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1 Договора, в собственность.

2.2. Цена настоящего Договора является не окончательной и может быть изменена на основании данных обмеров БТИ в следующих случаях и порядке:

2.2.1. Если фактическая площадь Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, окажется больше проектной площади, указанной в п. 1.3 Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить Инвестору-Застройщику доплату исходя из стоимости 1 кв. м, указанной в п. 2.1 Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Инвестора-Застройщика.

2.2.2. Если фактическая площадь Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, окажется меньше проектной площади, указанной в п. 1.3 Договора, то Инвестор-Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства суммы излишне уплаченных денежных средств, исходя из стоимости 1 кв. м, указанной в п. 2.1 Договора не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов в соответствии с п. 2.2.4. настоящего Договора. В том случае, если Участник долевого строительства в срок, установленный настоящим пунктом не обратился к Инвестору-Застройщику за получением суммы излишне уплаченных денежных средств, Инвестор-Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Инвестора-Застройщика за вычетом суммы расходов на передачу денежных средств на депозит нотариуса. После зачисления денежных средств на депозит нотариуса Инвестор-Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства.

2.2.3. Для проведения взаиморасчетов площадь Квартиры, будет рассчитываться как сумма общей площади Квартиры, по результатам обмера завершенного строительством Жилого дома органами технической инвентаризации, и площади летних помещений (балконов, лоджий, веранд и террас) с применением понижающих коэффициентов.

2.2.4. В случае расхождения инвестируемой и фактической площади Квартиры по результатам обмеров БТИ, Стороны составляют Акт сверки взаиморасчетов не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления от Инвестора-Застройщика.

2.2.3. Для проведения взаиморасчетов площадь Квартиры, будет рассчитываться

как сумма общей площади Квартиры, по результатам обмера завершеного строительством Жилого дома органами технической инвентаризации, и площади летних помещений (балконов, лоджий, веранд и террас) с применением понижающих коэффициентов.

2.2.4. В случае расхождения инвестируемой и фактической площади Квартиры по результатам обмеров БТИ, Стороны составляют Акт сверки взаиморасчетов не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления от Инвестора-Застройщика.

2.3. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

2.3.1. Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается Участником не позднее 1 (Одной) недели с даты государственной регистрации настоящего Договора;

2.3.2. Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается Участником не позднее _____ (_____) недель с даты государственной регистрации настоящего Договора.

2.4. Оплата Цены настоящего Договора осуществляется Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Инвестора - Застройщика, указанный в настоящем Договоре, с назначением платежа: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № _____ от «__» _____ 2016 года».

Документом, подтверждающим оплату, считаются платежные поручения с отметкой банка об исполнении, моментом оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет Инвестора - Застройщика согласно выписке обслуживающего Инвестора-Застройщика банка.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Инвестор-Застройщик обязуется:

3.1.1. Самостоятельно либо с привлечением третьих лиц обеспечить проведение государственной регистрации настоящего Договора при условии предоставления необходимых документов, зависящих от Участника долевого строительства и необходимом участии Участника долевого строительства, а также получить документы, свидетельствующие о проведении государственной регистрации.

3.1.2. Самостоятельно либо с привлечением третьих лиц уведомить Участника долевого строительства о необходимости направить надлежаще уполномоченного представителя в регистрирующий орган, осуществляющий государственную регистрацию настоящего Договора.

3.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые по настоящему Договору Участником долевого строительства для проектирования, строительства (создания) и ввода в эксплуатацию Жилого дома, за исключением помещений общественного назначения.

3.1.4. В случае изменения проектной документации по строительству Жилого дома, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, вносить в проектную декларацию соответствующие изменения и опубликовывать соответствующие изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.5. В случае если в проектную документацию по строительству Жилого дома, а также в правоустанавливающие документы, в части Жилого дома вносятся изменения и (или) дополнения, касающиеся взаимоотношений Сторон и каким-либо образом изменяющие и влияющие на права и обязанности Сторон, то Участник долевого строительства имеет право приостановить выполнение своих обязательств до урегулирования взаимоотношений и подписания соответствующего дополнительного

соглашения. Данные изменения согласовываются Сторонами в течение 10 (Десяти) рабочих дней.

3.1.6. Письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления срока начала передачи и принятия Квартиры. Инвестор-Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - «ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ»).

3.1.7. Передать Участнику долевого строительства Квартиру соответствующую обязательным требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям, в состоянии, предусмотренном Приложением №2 к настоящему Договору, по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства не позднее срока, указанного в п.1.8 Договора.

3.1.8. В случае несоответствия Квартиры требованиям настоящего Договора, в том числе, указанным в Приложении №2 к Договору, а также технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, приведшим к ухудшению качества Квартиры, и при наличии документально подтвержденных и обоснованных недостатков, Инвестор-Застройщик обязан по требованию Участника долевого строительства осуществить безвозмездное устранение таких недостатков.

Действия, указанные в настоящем пункте, должны быть произведены Инвестором-Застройщиком в срок, не превышающий 30 (Тридцати) рабочих дней с даты получения от Участника долевого строительства соответствующего требования.

3.1.9. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в срок, предусмотренный п. 1.6 Договора, Инвестор-Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока (за исключением обстоятельств непреодолимой силы) обязуется направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Квартиры. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартиры от Инвестора-Застройщика Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.10. Инвестор-Застройщик обязуется в установленном законодательством Российской Федерации порядке передать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним все необходимые, достаточные и зависящие от него документы для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

3.2. Инвестор-Застройщик вправе:

3.2.1. Вносить изменения и дополнения в проект строительства Жилого дома в соответствии с действующим законодательством.

3.2.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям и в порядке, предусмотренными ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

3.2.3. Самостоятельно без какого-либо согласования с Участником долевого строительства заключать аналогичные договоры с любыми третьими лицами относительно иных Объектов долевого строительства, расположенных в Жилом доме.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Произвести оплату Цены настоящего Договора в размере и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.2. В случае расхождения инвестируемой и фактической площади Квартыры по результатам обмеров БТИ произвести расчеты с Инвестором-Застройщиком в сроки и порядке, предусмотренном п.п. 2.2.1, 2.2.2 Договора на основании полученного от Инвестора-Застройщика соответствующего уведомления. Уведомление отправляется Инвестором-Застройщиком по адресу для корреспонденции, указанному в настоящем Договоре.

3.3.3. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, а также с оформлением Объекта долевого строительства в свою собственность (в том числе: расходы по нотариальному удостоверению сделки, в случае необходимости, услуг БТИ, регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ).

3.3.4. В течение срока, указанного в уведомлении Инвестора-Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче и при отсутствии возражений по качеству Квартыры подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.3.5. В случае обнаружения несоответствия Объекта долевого строительства требованиям настоящего Договора, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, Участник долевого строительства обязан сообщить об этом Инвестору-Застройщику в срок, указанный в уведомлении Инвестора-Застройщика, согласно п. 3.3.4 Договора.

3.3.6. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

- не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, заключить с эксплуатирующей организацией, по выбору Инвестора-Застройщика, договор на техническое и коммунальное обслуживание Жилого дома, а также Объекта долевого строительства, принятого по Акту приема-передачи;

- с момента подписания акта приема - передачи оплачивать эксплуатирующей организации расходы по техническому обслуживанию Жилого дома и коммунальным услугам в отношении Объекта долевого строительства, принятого по Акту приема-передачи, и в отношении которого заключен договор с эксплуатирующей организацией. В случае если Инвестор-Застройщик оплатил данные расходы эксплуатирующей организации, то Участник долевого строительства обязуется компенсировать Инвестору-Застройщику данные расходы в полном объеме.

3.3.7. Участник долевого строительства гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора им получены согласия и разрешения, необходимые и достаточные для совершения настоящей сделки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.8. Участник долевого строительства обязуется оплатить государственную пошлину за регистрацию договора долевого участия и государственную пошлину за регистрацию права собственности на Квартыру, согласно требованиям действующего законодательства, представить Инвестору-Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака, а также присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, в том числе: подписывать Акт приема-передачи Квартыры, Акт сверки взаиморасчетов и иные документы, необходимые и достаточные для государственной регистрации настоящего Договора, а также для оформления Объекта долевого строительства в свою собственность.

При этом все негативные последствия, связанные с непредставлением документов или предоставлением недействительных документов, несет Участник долевого строительства.

3.3.9. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до регистрации права собственности на Объект долевого строительства не проводить перепланировки и (или) переоборудование в Квартире и в Жилом доме, а также работы, которые затрагивают фасад Жилого дома и его элементы (в том числе: любое остекление лоджий и/или балконов, и/или веранд и/или террас, установка снаружи Жилого дома любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Жилого дома), без письменного согласия Инвестора-Застройщика и надлежащим образом оформленных разрешений и согласований, выдаваемых в установленном порядке соответствующими государственными и муниципальными органами.

В противном случае, Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с указанными действиями, в том числе обязуется за счет собственных средств устранить произведенные изменения Объекта долевого строительства и Жилого дома в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления Инвестора-Застройщика.

3.3.10. Обязанность по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру лежит на Участнике долевого строительства с предоставлением Инвестором-Застройщиком необходимых документов, в соответствии с п. 3.1.10 Договора.

3.3.11. Участник долевого строительства обязан в течение 1 (Одного) рабочего дня сообщать Инвестору-Застройщику о любых изменениях своих реквизитов, указанных в настоящем Договоре.

3.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

4. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору третьему лицу допускается только с письменного согласия Инвестора-Застройщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с момента государственной регистрации настоящего Договора и полной оплаты Участником долевого строительства денежных средств, указанных в п. 2.1 и п.п. 2.2.1 Договора, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства от Инвестора-Застройщика.

4.2 Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка.

4.3. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств и/или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором, ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, а также иным действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней по требованию Инвестора-Застройщика обязан уплатить штраф в размере 10 % (Десяти процентов) от общего размера инвестиционного взноса (Цены Договора), в случае задержки Участником долевого строительства более чем на 10 (Десять) рабочих дней оплаты инвестиционного взноса, или его части, или доплаты, указанной в п.п. 2.2.1

Договора, либо нарушения Участником долевого строительства срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в соответствии с п.п. 3.3.4 Договора.

5.3. В случае задержки Инвестором-Застройщиком сроков оформления документов по передаче Квартиры в собственность Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, у Участника долевого строительства возникает право расторгнуть настоящий Договор без уплаты неустойки, указанной в п.5.2 Договора.

5.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Инвестору-Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока, установленного в п.1.9 Договора.

5.5. В случае расторжения настоящего Договора по вине Участника долевого строительства, Участник долевого строительства возмещает Инвестору-Застройщику все убытки, связанные с его расторжением, а так же возмещает расходы по передаче денежных средств на депозит нотариуса.

5.6. Инвестор-Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта, Жилого дома или их частей, или вследствие нарушения Участником долевого строительства технических регламентов и других норм и стандартов при эксплуатации Объекта долевого строительства.

5.7. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату Цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены договора или части Цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора Инвестор-Застройщик ответственности не несет.

5.8. В случае наложения штрафов и неустоек на Инвестора-Застройщика, связанных с нарушением порядка Участником долевого строительства привлечения денежных средств, предусмотренного Законом 214-ФЗ, Участник долевого строительства обязуется в полном объеме возместить Инвестору-Застройщику все суммы штрафных санкций/неустоек в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Инвестора-Застройщика.

6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

6.1. Исполнение обязательств Инвестора-Застройщика обеспечивается залогом в соответствии со статьями 13-15 ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.2. В обеспечение исполнения обязательств Инвестора-Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге права аренды земельного участка предоставленные для строительства (создания) Жилого дома Инвестору-Застройщику (п.п.1.2.5), а также строящийся (создаваемый) на указанном земельном участке Жилой дом.

7. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до момента исполнения принятых Сторонами на себя обязательств по настоящему Договору.

7.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и/или с момента подписания Застройщиком Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

7.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим

Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.4. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у Застройщика на указанный Объект долевого строительства не возникает.

8. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон на условиях, согласованных Сторонами.

8.2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по требованию одной из Сторон по основаниям и в порядке, указанным в действующем законодательстве Российской Федерации.

8.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по любым основаниям Инвестор-Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены договора, в порядке и сроки, предусмотренные ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

8.4. Денежные средства, полученные, в соответствии с п.п. 2.3.2 Договора, возвратить Участнику долевого строительства на текущий счет Участника долевого строительства № _____, открытый в Банке, с обязательным уведомлением Банка о возврате средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки.

8.5. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, установленных в части 1 ст. 9 ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ путем направления по почте заказным письмом с описью вложения уведомления об отказе от исполнения настоящего Договора Инвестору-Застройщику.

8.6. Инвестор-Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору в случаях, установленных частями 4, 5 ст. 5, частью 6 ст. 8, частью 3 ст. 9 ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, путем направления по почте заказным письмом с описью вложения уведомления об отказе от исполнения настоящего Договора Участнику долевого строительства.

8.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора (п.п. 8.5, 8.6 Договора), Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (форс-мажор)

9.1. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с Договором, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших после заключения Договора помимо воли и желания Сторон, которые нельзя предвидеть или избежать. К таким обстоятельствам относятся, в частности: эпидемия, эпизоотия, объявленная или фактическая война, боевые действия, гражданские волнения, блокада, эмбарго, эпидемии, землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия, в результате которых, исполнение Договора является невозможным.

9.2. Подтверждением факта наличия и продолжительности обстоятельств непреодолимой силы является документ, выданный органами местной власти (управления), либо иной организацией, в случаях, когда к полномочиям соответствующих органов/организаций относится подтверждение таких фактов.

9.3. Сторона, для которой создалась временная или полная невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, вследствие возникновения обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 10 (Десяти) дней известить другую

Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств в письменной форме, о дате начала и ожидаемых сроках действия и прекращения указанных обстоятельств, об их характере и влиянии на исполнение обязательств по Договору, приложив документы, указанные в п. 9.2 Договора. В случае невыполнения требований настоящего пункта Сторона не вправе ссылаться на непреодолимую силу в качестве основания неисполнения или ненадлежащего исполнения этой Стороной своих обязательств по Договору, кроме случаев, когда указанные обстоятельства препятствовали направлению уведомления.

9.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 2 (двух) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут любой из Сторон (отказ от исполнения Договора) путем направления письменного уведомления другой Стороне по истечении этого срока.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются Стороной или уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня ее получения.

Ответ о результатах рассмотрения претензии должен быть предоставлен направившей претензию Стороне в течение 2 (Двух) дней с момента окончания срока для рассмотрения претензии.

10.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе обратиться за защитой своих прав в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства-Квартиры в соответствии требованиями действующего законодательства РФ.

10.3. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

11.2. На основании ст. 58 Закона Российской Федерации от 29.05.1992 № 2872-1 «О залоге» и ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, заверченный строительством, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем заверченной строительством Объекта долевого строительства является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства. Права Залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой Участником долевого строительства до подачи пакета документов для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, и подаваемой на государственную регистрацию одновременно с оформлением права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

11.3. С момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной

регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, право получения которого было оплачено за счет кредита.

11.4. В случае изменения или прекращения настоящего Договора Стороны обязуются уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

11.5. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего Договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения адресату, а также заказной корреспонденцией с описью вложения. Настоящий Договор содержит исчерпывающий перечень соглашений Сторон и с момента подписания Сторонами настоящего Договора вся переписка и переговоры по данному вопросу теряют свою силу и Стороны не вправе на них ссылаться.

11.6. Последующая ипотека, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Кредитора

11.7. Настоящий Договор подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Инвестора-Застройщика, один для Участника долевого строительства и один для органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.8. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

1. Приложение №1 – «План Квартиры с расположением на этаже, с указанием проектной площади»

2. Приложение №2 - «Перечень общестроительных и специальных работ (без внутренней отделки), производимых в Квартире».

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Инвестор-Застройщик:

ООО «ДомСтрой»

140104, Московская обл.,

г. Раменское, ул. Десантная, д. 17

ИНН 5040112045 КПП 504001001

Р/с 40702810538000068993

в Сбербанк России ОАО г.Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Участник долевого строительства:

Паспорт: _____

выдан «____» _____ г.,

код подразделения _____

Зарегистрирован по адресу: _____

Тел. _____

Адрес для почтовых отправлений: _____

Генеральный директор

_____/И.А.Лапшин/

М.п.

_____/_____/

Приложение №1

**к Договору №_____ участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома по адресу: Московская
область, Раменский муниципальный район, городское
поселение Раменское, ул. Десантная, д.15
от «___» _____ 2016 года**

Поэтажный план Квартиры

_____ - комнатной квартиры общей проектной площадью _____ кв. м с балконами, лоджиями, верандами и террасами (подсчитана, в соответствии с требованиями Минрегионразвития (Письмо Минрегионразвития от 09.10.2009 г. № 33350-ИП/08 «Об определении расчетной стоимости одного квадратного метра общей площади квартир»), с применением следующих понижающих коэффициентов: для лоджий - 0,5; для балконов и террас - 0,3; для веранд и холодных кладовых - 1,0).

Этаж _____, Строительный номер _____ *(на Плате выделена серым цветом)*

Подписи Сторон:

**Инвестор-Застройщик:
ООО «ДомСтрой»
Генеральный директор**

Участник долевого строительства:

_____/И.А.Лапшин/
М.п.

_____/_____/

Приложение №2

**к Договору №_____ участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома по адресу:**

Московская область, Раменский муниципальный район,
городское поселение Раменское, ул. Десантная, д.15

от «___» _____ 2016 года

**Перечень
общестроительных и специальных работ, производимых в Квартире
(без чистовой отделки)**

1. Разводка отопления с установкой конвекторов, трубы металлопластиковые, радиаторы «Универсал»;
2. Отводы с краном без горизонтальной разводки по квартире от стояков горячего и холодного водоснабжения без установки счетчиков;
3. Отвод канализационного стояка с заглушкой;
4. Электрический ввод с установкой квартирного щита;
5. Устройство внутриквартирных перегородок;
6. Установка входной двери (внутриквартирные двери не устанавливаются);
7. Остекление оконных проемов пластиковыми стеклопакетами, лоджий и балконов;
8. Концевые сантехнические приборы и оборудование (фаянсы и смесители), полотенцесушители, кухонная плита на Объекте долевого строительства Инвестором-Застройщиком не устанавливаются;
9. Устройство оповещения о пожаре с установкой одного извещателя в квартире;
10. Устройство естественной вентиляции в соответствии с проектом без установки внутриквартирных вентиляторов и решеток.

Подписи Сторон:

Инвестор-Застройщик:
ООО «ДомСтрой»

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____/И.А.Лапшин/

М.п.

_____/_____/