# **Договор № ХС-2/\_\_/\_/\_**

# **участия в долевом строительстве жилого дома**

город Москва «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Лев»** (зарегистрировано 16.11.2010 г. Межрайонной ИФНС России №13 по Московской области, ОГРН 1105047012388, ИНН 5047119811, КПП 504701001, место нахождения: 141421, Московская обл., г. Химки, мкр. Сходня, ул. Кирова, дом 3), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Коваля Сергея Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Гражданин(ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, пол \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в браке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые по тексту «Стороны», подписали настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1.**Застройщик** обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц построить по строительному адресу: Московская область, городской округ Химки, микрорайон Сходня, улица Железнодорожная, **17-этажный** **3-х секционный жилой дом с техническим подпольем (корпус № 2)** (далее – «Объект») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать **Участнику долевого строительства** объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность объект долевого строительства.

Объект планируется к возведению на земельном участке, расположенном по адресу: Московская область, г.о. Химки, мкр. Сходня, ул. Железнодорожная, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства, площадью 11 588 кв. м. с кадастровым номером 50:10:0060230:128. Земельный участок принадлежит Застройщику на основании Договора аренды земельного участка №ЮА-32 от 26.08.2013г., заключенного между Администрацией городского округа Химки Московской области и Застройщиком, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 02 октября 2013 за номером 50-50-10/071/2013-307.

1.2. После ввода Объекта в эксплуатацию **Участник долевого строительства** приобретает право на получение в собственность **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_комнатной квартиры,** общей проектной **площадью \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м**. (с учетом площади лоджий и балконов, подсчитанных с соответствующими понижающими коэффициентами: лоджии – «0,5», балконы – «0,3»), расположенной на **\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) этаже** 17-этажного 3-х секционного жилого дома, с техническим подпольем (корпус № 2), **секция** **\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**,условный строительный **№ квартиры \_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**, расположенной по строительному адресу: **Московская область, г.о. Химки, мкр. Сходня, ул. Железнодорожная, дом (корпус) 2** (далее по тексту «Квартира»), а также доли в праве собственности на общее имущество в Объекте (по тексту совместно именуемые – «Объект долевого строительства»).

Расположение Квартиры указано на поэтажном плане Объекта, прилагаемом к договору и являющемся его неотъемлемой частью.

1.3. Правовой основой для заключения договора являются:

1) Федеральный закон РФ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. (далее по тексту – Закон)

2) Договор о развитии застроенной территории № ЮО-49 от 17 марта 2011 г.;

2) Договор аренды № ЮА-32 от 26.08.2013г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 02 октября 2013 за номером 50-50-10/071/2013-307.

3) Разрешение на строительство № RU50-63-3267-2015 от 18 декабря 2015 г., выданное Министерством строительного комплекса Московской области.

4) Проектная декларация, размещенная на сайте www.ingrad-realty.ru

1.4. **Участник долевого строительства** ознакомлен с проектной декларацией.

1.5. Исполнение обязательств **Застройщика** по **передаче Квартиры Участнику долевого строительства** по настоящему договору обеспечивается **Договором № ГОЗ-48-0053/16** страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 21 января 2016 года, заключенным между ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ» и Застройщиком.

Указанный Договор страхования удовлетворяет требованиям, установленным ст.13-15 Закона.

Исполнение обязательств **Застройщика** по передаче Квартиры **Участнику долевого строительства** по всем договорам, заключенным для строительства многоквартирного жилого дома, наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры **Участнику долевого строительства** по договору страхования гражданской ответственности со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством РФ о страховании.

1.6. Право собственности на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. договора, возникает у **Участника долевого строительства** с момента государственной регистрации права в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.7. Квартира предоставляется без чистовой отделки и инженерного оборудования, в том числе: без санитарно-технического оборудования (без фаянса), коммуникации проводятся до точек подключения на стояках, проводится установка отопительных приборов; без электропроводки и электроприборов (проводка выполняется с установкой внутриквартирного щитка); без внутриквартирных перегородок ограничивающих санузлы, без устройства и гидроизоляции полов, без отделки стен любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые подпадают по законодательству РФ под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования жилых квартир. В Квартире устанавливается входная дверь, окна (стеклопакет) по контуру наружных стен. Подоконные доски не устанавливаются. Квартира предоставляется с остеклением лоджий (балконов).

1.8. **Участник долевого строительства** заявляет, что на момент подписания настоящего договора в зарегистрированном браке не состоит. **Вариант:** Настоящий договор подписан с нотариально удостоверенного согласия супруг\_\_ **Участника долевого строительства**.

1. **УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ И РАСЧЕТОВ**

2.1. Цена Договора по соглашению с **Участником долевого строительства** определена, как сумма денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства** **Застройщику** на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг **Застройщика** и составляет в предварительной оценке сумму, в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.** Данная сумма НДС не облагается.

2.2. Оплата цены договора производится в рублях путем перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика,** указанный в ст. 11 договора, в течение семи рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора. При этом датой оплаты считается дата зачисления банком **Застройщика** поступивших денежных средств на расчетный счет **Застройщика**.

2.3. Цена договора определяется сторонами как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство  Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг **Застройщика**.

Затраты на строительство Объекта, в соответствии со ст. 18 Закона, включают в себя финансирование всех работ и услуг, связанных со строительством Объекта, в том числе, возмещение затрат на приобретение, а также оформление права собственности или права аренды на земельные участки; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также проведение государственной экспертизы проектной документации; строительство систем инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат, в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения; а также расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Объекта в соответствии с постановлениями, контрактами и договорами, осуществляемые путем расчетов со всеми участниками строительства, принимающими участие в строительстве Объекта, а также затраты на покрытие заемных средств, фактически израсходованных на строительство Объекта и уплату процентов по кредиту.

Вознаграждение **Застройщика** определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства).

2.4. Общая площадь Квартиры, указанная в п. 1.2. настоящего договора, является ориентировочной (проектной). Уточнённая площадь Квартиры устанавливается по завершении строительства на основании данных технического паспорта БТИ. При этом Стороны договорились, что в случае изменения общей площади Квартиры (согласно данным технической инвентаризации), как с учетом неотапливаемых помещений, так и без их учета, Стороны дополнительный перерасчет не производят.

2.5. В цену по договору не включается:

* + оплата тарифа за получение кадастрового и технического паспорта БТИ, экспликации и других необходимых для оформления в собственность документов;
  + оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства;
  + нотариальный тариф, при соответствующей необходимости;
  + оформление права собственности **Участника долевого строительства** на Квартиру.

2.6. Расходы на государственную регистрацию настоящего договора, дополнений и изменений к нему, а также права собственности на передаваемый Объект долевого строительства в полном объеме несет **Участник долевого строительства**.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Участник долевого строительства** обязуется:

3.1.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные договором.

3.1.2. Своевременно оплатить расходы, предусмотренные п. 3.1.6. договора.

3.1.3. Нести расходы по техническому обслуживанию Объекта, коммунальным услугам и уборке придомовой территории соразмерно доле владения площадью Квартиры со дня подписания Акта приема-передачи Квартиры.

3.1.4. Не проводить в Объекте долевого строительства, до оформления права собственности на него, работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проёмов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, изменение фасада и т. д.) без письменного согласования с **Застройщиком**. Перепланировка квартир (установки перегородок) производится **Участником долевого строительства** строго в установленном действующим законодательством порядке.

3.1.5. Принять Объект долевого строительства от **Застройщика** по акту приема-передачи в срок, установленный договором.

3.1.6. В день подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства заключить с управляющей организацией договор на оказание коммунальных услуг, эксплуатацию и управление многоквартирным домом и оплатить за 4 (Четыре) месяца вперед расходы по техническому обслуживанию Объекта, эксплуатационным и коммунальным услугам, содержанию придомовой территории, вывозу мусора исходя из среднегородских расчетных ставок.  Платежи производятся в соответствии с порядком и условиями, установленными договором, заключенным Застройщиком с управляющей организацией, в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

Отсутствие государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства не является основанием для освобождения от уплаты расходов по техническому обслуживанию Объекта, прилегающей территории и коммунальным услугам.

3.1.7. Оказывать содействие **Застройщику** по всем вопросам, касающимся выполнения Сторонами договора, в том числе своевременно предоставлять **Застройщику** необходимые документы (доверенности, заявления и т.п.).

3.1.8. Совместно с **Застройщиком** подать на государственную регистрацию настоящий договор с приложением всех необходимых документов в установленном законом порядке в течение 5 рабочих дней с момента подписания договора.

**3.2. Застройщик** имеет право:

3.2.1. Без специального согласования (в т.ч. письменного) с **Участником долевого строительства** привлекать к участию в совместной деятельности по строительству Объекта третьих лиц (Участников долевого строительства, Инвесторов, Соинвесторов и т. д.);

3.2.2. Без дополнительного согласования (в т.ч. письменного) с **Участником долевого строительства** вносить изменения в проектную документацию, в т. ч. связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования. Стороны пришли к соглашению о том, что путем подписания настоящего договора **Участник долевого строительства** дал свое согласие на любые изменения, предусмотренные настоящим пунктом договора.

**3.3. Застройщик** обязуется:

3.3.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

3.3.2. Передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства в срок, установленный договором.

3.3.3. Расходовать денежные средства **Участника долевого строительства** на строительство (возмещение затрат на строительство) Объекта, включая: строительно-монтажные работы по созданию Объекта, расходы по мобилизации строительной площадки, услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому и авторскому надзору за строительством, мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; затраты на приобретение права собственности (аренды/субаренды) на земельные участки; арендную плату, в т.ч. по земельному участку; разработку проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, землеустроительные работы, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания и исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство и/или реконструкцию объектов социальной инфраструктуры, внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инфраструктуры и благоустройства; работы и услуги по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения; работы и услуги по вводу дома в эксплуатацию; коммерческие расходы, включая информационно-рекламные мероприятия и услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство; а также погашение кредитов и займов, процентов, комиссий; и т.п.

3.3.4. После завершения строительства Объекта и получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать эксплуатирующей организации Объект в эксплуатацию; при этом претензии по выявленным в ходе эксплуатации скрытым дефектам и недоделкам по Квартире будут приниматься и устраняться эксплуатирующей организацией.

3.3.5. Сообщать **Участнику долевого строительства** об изменении фактического адреса, номера контактного телефона и иных реквизитов.

3.3.6. Совместно с **Участником долевого строительства** подать на государственную регистрацию настоящий договор с приложением всех необходимых документов в установленном законом порядке в течение 5 рабочих дней с момента подписания договора.

3.4. **Застройщик** гарантирует, что к моменту заключения настоящего договора права на Квартиру никому не переданы, не заложены, в споре или под арестом (запрещением) не состоят.

**4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. **Застройщик** обязан обеспечить передачу Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** не позднее I квартала 2018 года и при условии выполнения **Участником долевого строительства** обязательств по оплате в соответствии с пп. 2.1 - 2.2, 3.1.6. договора.

Ориентировочный срок окончания строительства и ввода в эксплуатацию Объекта III квартал 2017 года.

4.2. **Застройщик** имеет право досрочно исполнить свою обязанность по строительству Объекта и обязанность по передаче Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства**. Согласие **Участника долевого строительства** на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

4.3. **Участник долевого строительства**, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан прибыть лично либо направить уполномоченного представителя в офис **Застройщика** и принять Объект долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.4. В случае, если выполнение **Застройщиком** обязательств, предусмотренных п. 4.1. договора, становится невозможным в предусмотренный договором срок, **Застройщик** не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения срока обязан направить **Участнику долевого строительства**, соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае неполучения ответа от **Участника долевого строительства** в течение четырнадцати дней после направления **Застройщиком** указанного уведомления, соглашение об изменении срока считается достигнутым между Сторонами на условиях, указанных в уведомлении **Застройщика.**

4.5. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.3. договора срок или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в 4.4. договора) **Застройщик** по истечении одного месяца со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства**, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанный порядок распространяется также на случаи досрочной передачи Объекта долевого строительства согласно п. 4.2. договора.

**5. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

5.1. **Застройщик** обязуется передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям договора, технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его требованиям договора, технических и градостроительных регламентов, проектной документации, является выданное в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.2. Гарантийный срок нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, гарантийный срок на которое составляет 3 (Три) года. Течение гарантийного срока начинается с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

5.3. В случае, если Объект долевого строительства построен **Застройщиком** с отступлениями от условий настоящего договора и/или указанных в пункте 5.1 договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, **Участник долевого строительства** вправе потребовать от **Застройщика** только безвозмездного устранения недостатков в течение 40 (Сорока) рабочих дней с момента получения **Застройщиком** письменного требования**.** Стороны пришли к соглашению о том, что положения подпунктов 2, 3 пункта 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. не применяются.

5.4. **Участник долевого строительства** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

**Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим **Участником долевого строительства** или третьими лицами.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по договору Стороны несут имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством и договором.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения **Участником долевого строительства** своих обязательств, предусмотренных п. 2.1-2.2., договора, с **Участника долевого строительства** по письменному требованию **Застройщика** могут быть взысканы пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Если действующим законодательством на момент возникновения обязанности по уплате неустойки предусмотрен более высокий размер неустойки, чем указанный в настоящем пункте договора, с **Участника долевого строительства** может быть взыскана неустойка в размере, установленном действующим законодательством на момент взыскания неустойки, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи **Участнику долевого строительства** Объекта долевого строительства, с **Застройщика** по письменному требованию **Участника долевого строительства** могут быть взысканы пени в размере 1/150 (одной сто пятидесятой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если действующим законодательством на момент возникновения обязанности по уплате неустойки предусмотрен более низкий размер неустойки, чем указанный в настоящем пункте договора, с **Застройщика** взыскивается неустойка в размере, установленном действующим законодательством на момент взыскания неустойки.

6.4. За просрочку оплаты согласно п. 3.1.6. договора с **Участника долевого строительства** по письменному требованию **Застройщика** может быть взыскана неустойка в размере 5 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.5. Неустойка по договору подлежит оплате виновной стороной за весь период неисполнения обязательства до дня фактического исполнения обязательства.

6.6. В целях соблюдения норм Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Договора ранее его государственной регистрации, Участник долевого строительства обязуется 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 пяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

**7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

7.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению Сторонами своих обязательств по договору, в том числе: пожары; стихийные бедствия природного и техногенного характера; погодные условия, при наступлении которых невозможно выполнение работ по строительству Объекта, и/или коммуникаций для Объекта, и иных работ, связанных с исполнением договора; военные действия; террористические акты; гражданские волнения; беспорядки; забастовки; издание законодательных и нормативных актов, предписаний, приказов органов исполнительной власти, ухудшающих положение Сторон по сравнению с моментом заключения договора; неисполнение своих обязанностей контрагентами **Застройщика** вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы (предусмотренных как настоящим пунктом, так и соглашениями контрагентов); иные обстоятельства вне разумного контроля Сторон – срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

7.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

7.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Сторона, исполнению обязательств которой мешают указанные обстоятельства, обязана письменно известить другую Сторону в течение двенадцати месяцев с момента наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении двух лет, договор может быть расторгнут любой из Сторон путем направления письменного уведомления другой Стороне за девяносто дней до расторжения.

**8. Уступка прав по договору**

8.1. **Участник долевого строительства** вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника строительства. Для перехода прав по настоящему договору **Участник долевого строительства** обязан получить письменное согласие **Застройщика**.

**Участник долевого строительства** при уступке прав по договору обязан передать также все свои обязанности по договору, включая обязанности, предусмотренные пп.. 2.6, 3.1.2-3.1.8, 6.4 договора, за исключением обязанностей, предусмотренных пп. 2.1.-2.2. договора, путем внесения данных пунктов в договоре уступки.

8.2. **Участник долевого строительства** обязуется при заключении договоров уступки права требования по Договору участия в долевом строительстве включать в текст договора следующие условия:

«Новый участник долевого строительства вправе уступить свои права по Договору участия в долевом строительстве третьему лицу только с письменного согласия **Застройщика.** При этомНовый участник долевого строительства обязан внести в соглашение об уступке прав (и перевода долга) условие, по которому последующая уступка прав возможна также только с письменного согласия **Застройщика** с соблюдением обязанностей, предусмотренных п. 8.1, 8.2 договора.»

8.3. Уступка **Участником долевого строительства** прав по договору допускается до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.4. Уступка прав по договору подлежит государственной регистрации.

8.5. **Участник долевого строительства** при уступке прав и/или переводе долга обязан предоставить **Застройщику** копию договора об уступке прав и/или переводе долга с отметкой о регистрации в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение десяти календарных дней с момента государственной регистрации договора уступки.

8.6. В случае если **Участник долевого строительства** не исполнил свою обязанность, предусмотренную п. 8.5. договора, **Застройщик** имеет право исполнить настоящий договор в адрес первого участника долевого строительства, даже при условии получения от **Застройщика** предварительного согласия на уступку прав. Ответственность за ненадлежащие уведомление в соответствии с п. 8.5. договора несет первый участник долевого строительства самостоятельно, в т.ч. перед вторым участником долевого строительства.

**9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ**

9.1. Настоящий договор после его подписания Сторонами подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств.

9.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и договором.

9.3. **Участник долевого строительства** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в следующих случаях:

- неисполнения **Застройщиком** обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца;

- неисполнения **Застройщиком** обязанности, предусмотренной п. 5.3. договора в установленный срок.

Договор считается расторгнутым со дня направления **Участником долевого строительства** письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа **Участника долевого строительства** от исполнения договора согласно п. 9.3. договора и/или иных оснований согласно действующему законодательству, **Участник долевого строительства** вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме **Застройщику** в порядке, предусмотренном п. 10.3. договора, предупреждения о необходимости исполнения **Застройщиком** своих обязанностей и/или устранения нарушений и о последствиях неисполнения такого требования.

9.5. **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в следующих случаях:

- систематического нарушения (т.е. нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев) **Участником долевого строительства** сроков внесения платежей согласно п. 2.2 договора в полном объеме или в части, или просрочки внесения платежа в полном объеме или в части в течение более чем два месяца;

- в иных случаях, предусмотренных договором и действующим законодательством.

Договор считается расторгнутым со дня направления **Застройщиком** письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.6. **Застройщик** в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 9.3. договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 9.5. договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить **Участнику долевого строительства** денежные средства, уплаченные им в счет цены договора.

Если в течение соответствующего установленного срока **Участник долевого строительства** не обратился к **Застройщику** за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, **Застройщик** не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения **Застройщика**, о чем сообщается **Участнику долевого строительства**.

Возврат внесенных денежных средств осуществляется **Застройщиком** по реквизитам, указанным в соответствующем заявлении **Участника долевого строительства**.

**10. ДРУГИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Все споры и разногласия по Договору разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае не достижения согласия, споры и разногласия передаются на разрешение в Хорошевский районный суд г. Москвы.

10.2. Расходы на государственную регистрацию договора, дополнений и изменений к нему в полном объеме несет **Участник долевого строительства**.

10.3. Все сообщения, уведомления и иные сведения должны направляться Сторонами по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанным Сторонами почтовым адресам.

10.4. **Участник долевого строительства** обязан в течение 7 (Семи) календарных дней с момента изменения своего почтового адреса, паспортных данных, места проживания, регистрации, контактных телефонов, а также иных сведений, указанных **Участником долевого строительства** в настоящем договоре, письменно уведомить о таких изменениях **Застройщика**. В случае если **Участник долевого строительства** не уведомил **Застройщика** надлежащим образом об изменении своих данных, **Застройщик** считается надлежаще исполнившим свои обязанности в соответствии с ранее указанными данными **Участника долевого строительства**.

10.5. **Участник долевого строительства** даёт согласие после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного 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, оплачиваемых **Участником долевого строительства**, передать данные объекты в муниципальную собственность.

10.6. **Участник долевого строительства** выражает свое согласие на образование земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади), постановку вновь образованных и иных земельных участков на кадастровый учет, снятие земельных участков с кадастрового учета, внесение изменений в запись Единого государственного реестра прав о земельных участках и иные необходимые действия по земельному участку с кадастровым номером: 50:10:0060230:128 по адресу: Московская область, г.о. Химки, мкр. Сходня, ул. Железнодорожная, дом (корпус) 2, в соответствии со схемой расположения земельных участков на усмотрение **Застройщика**, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком любых необходимых действий для государственной регистрации права собственности и/или договоров аренды вновь образованных земельных участков, государственной регистрации возникновения, изменения или прекращения залога права на вновь образованные земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав.

Заключая настоящий договор, **Участник долевого строительства** соглашается с тем, что земельный участок с кадастровым номером: 50:10:0060230:128, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, может быть сдан в аренду, внесен в качестве вклада в уставный капитал, права на него могут быть уступлены по договору третьему лицу, поделен на несколько отдельных участков с присвоением новых кадастровых номеров. В этом случае, залог указанного земельного участка с кадастровым номером: 50:10:0060230:128, возникший у **Участника долевого строительства** в силу ст.13 Закона об участии в долевом строительстве, изменяется и возникает залог на вновь сформированный участок (участки). При этом получения дополнительных согласий **Участника долевого строительства** на изменение собственника земельного участка, предмета залога, а также подписания соответствующих дополнительных соглашений к настоящему Договору не требуется.

10.7. Условия договора страхования гражданской ответственности **Застройщика**, указанного в п. 1.5 договора, доведены до сведения **Участника долевого строительства** при подписании настоящего договора.

10.8. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Застройщик:**

**Застройщик: ООО «Лев»**

Место нахождения: 141421, Московская обл., г. Химки, мкр. Сходня, ул. Кирова, дом 3

ОГРН 1105047012388, ИНН 5047119811, КПП 504701001

р/с 40702810000760009471 в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», г. Москва,

к/с 30101810745250000659, БИК 044525659

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Коваль С. Ю.**

м.п.

**Участник долевого строительства:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

(Ф.И.О. полностью, подпись)

**Приложение № 1**

**к Договору №** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

**многоквартирного дома**

**от «\_\_»\_\_\_\_\_ 2016 г.**

**Перечень оборудования, виды и объем работ в Объекте долевого строительства, расположенном в многоквартирном доме по строительному адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Железнодорожная, дом (корпус) 2.**

В Квартирах производятся общестроительные и специальные работы в следующем объеме:

**1*.Отделочные работы:***

- *Потолки* – без отделки (заделка стыков).

- *Стены* - без отделки (заделка стыков).

- *Межкомнатные перегородки*, в том числе отгораживающие кухню.

*- Санузлы свободной планировки,* обозначены разметкой высотой в два кирпича.

- *Окна* – двухкамерные стеклопакеты (установка с герметизацией, установка отливов и фурнитуры, без установки подоконных досок и откосов).

- *остекление балконов и лоджий –* алюминиевый профиль, одинарное остекление

- *Входная дверь* – металлическая, согласно проекту.

- *Внутренние двери* - не устанавливаются.

*- Полы* – без стяжки и гидроизоляции с/у (заделка стыков).

**2.*Санитарно-технические работы и оборудование:***

**-** *Холодное и горячее водоснабжении:*

Выполняется монтаж стояков с отводами (без разводки под сантехническое оборудование) с установкой счетчиков холодной и горячей воды.

*- Сантехоборудование:*

Ванны, умывальники, унитазы-компакты, мойки - не устанавливаются.

- *Фекальная канализация:*

Выполняется монтаж стояков. Подводка канализационных труб к сантехническим приборам не выполняется.

- *Система отопления:*

*У*станавливаются стояки, отопительные приборы и счетчики согласно проекту.

**3.*Электромонажные работы и оборудование:***

**-** Устанавливаются поэтажные электрические щиты.

- Электрическая разводка по квартире не выполняется.

- Разводка проводов слаботочных систем (радио, телефонизации, телевидение)

выполняется только до поэтажного распределения щита без ввода в квартиру.

- Устанавливаются датчики пожарной сигнализации по квартирам.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Застройщик**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Участник долевого строительства:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |  |  |  |

Приложение № 2

К Договору участия в долевом строительстве жилого дома

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

17-этажный 3-х секционный жилой дом с техническим подпольем (корпус № 2),

расположенный по строительному адресу:

**Московская область, г.о. Химки, мкр. Сходня, ул. Железнодорожная, дом (корпус) 2.**

Секция \_\_. Этаж \_\_\_

Квартира № \_\_\_

Застройщик Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_