**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

 **г. Котельники Московская область «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года**

**Общество с ограниченной ответственностью «Диана-4» (ОГРН** 102500 3207932**, ИНН** 5027083684**), именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», в лице генерального директора** Григоряна Владимира Альбертовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и**

 **гражданин РФ ФИО, паспорт, СНИЛС №\_\_\_,** именуемый в дальнейшем «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1.ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ**

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

* 1. **Объект недвижимости** – «Административно-управленческое здание», расположенное по адресу: РФ, Московская область, город Котельники, микрорайон Ковровый, назначение – нежилое, возводимое с привлечением денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на земельном участке общей площадью 3100,0 кв. м. с кадастровым номером 50:22:0050203:9402.

Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства на земельном участке указана в градостроительном плане земельного участка №RU50321000-MSK003737 (далее-ГПЗУ), подготовлен Главным управлением архитектуры и градостроительства Московской области от 09.06.2018 г.

 Земельный участок, на котором ведется строительство, принадлежит Администрации городского округа Котельники Московской области и арендован ЗАСТРОЙЩИКОМ до 29.03.2024 года по Договору аренды земельного участка №111-А от 30 марта 2018 года зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 08.05.2018 г., номер регистрации 50:22:0050203:9402-50/001/2018-2.

**Сведения об объекте недвижимости**: этажность - 6, количество этажей – 5+1 подземный, материал наружных стен и каркаса объекта: сборно-монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал поэтажных перекрытий - монолитный железобетон, общая площадь 5 917,3 кв. м.

* 1. **Объект долевого строительства** – нежилое помещение, подлежащее передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящая в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, не являющихся частями нежилого помещения и предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.
	2. **Общая проектная площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех частей нежилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования.
	3. **Общая фактическая площадь** **Объекта долевого строительства -** сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования.
	4. **Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, который на момент подписания настоящего Договора определяется как произведение общей проектной площади Объекта долевого строительства на стоимость одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, указанную в п. 4.1. Договора.

**2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА**

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).

2.2. В соответствии с настоящим Договором ЗАСТРОЙЩИК привлекает денежные средства УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА для строительства ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, указанного в п. 1.1. Договора.

2.3. Право ЗАСТРОЙЩИКА на привлечение денежных средств для строительства ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ подтверждают следующие документы:

* Договор аренды земельного участка №111-А от «30» марта 2018 года;
* Разрешение на строительство №RU50-22-16690-2020 от «06» октября 2020 года;
* Проектная декларация, опубликованная «02» июня 2022 г. в сети Интернет на сайте https://наш.дом.рф;

2.3. Денежные средства УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА размещаются на счете эскроу, открытом в ФИЛИАЛЕ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) БИК 044525411, счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Срок депонирования денежных средств – 06.12.2023 года.

**3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц осуществить строительство и ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей территории на земельном участке и в предусмотренный Договором срок после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать для оформления **в собственность гр. ФИО** соответствующий Объект долевого строительства, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства.

Объект долевого строительства располагается в ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ: Административно-управленческое здание, назначение – нежилое, возводимое с привлечением денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на земельном участке общей площадью 3 100,0 кв.м. с кадастровым номером 50:22:0050203:9402, по адресу: **Московская область, городской округ Котельники, город Котельники, микрорайон «Ковровый», дом 28А** и имеет следующие характеристики:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Условный номер | Назначение | Этаж | Площадь Помещения (проектная), м2 |
| 1. |  | нежилое помещение |  |  |
|  |  |  |  | Общая площадь м.кв. |

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Договоре.

План Объекта долевого строительства, отображающей в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования), местоположение объекта долевого строительства на этаже Объекта недвижимости, приведен в Приложении №1 к настоящему Договору. В случае наличия на данном плане обозначений элементов и/или оборудования, не предусмотренных условиями настоящего договора, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для ЗАСТРОЙЩИКА каких-либо обязательств по фактическому выполнению/установке/поставке/указанных объектов.

Объект долевого строительства передается в состоянии, предусмотренном Приложением №2.

 Администрацией городского округа Котельники Московской области Решением о присвоении адреса объектам адресации от 12.10.2020 №56-Р/ПА объекту недвижимости присвоен адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Котельники, город Котельники, микрорайон «Ковровый», дом 28А.

 Характеристики Объекта недвижимости являются проектными. Фактическая площадь и фактический номер Объекта долевого строительства определяются на основании данных технической инвентаризации, полученных после обмеров завершенного строительством Объекта недвижимости, что отражается в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Расхождение (не более пяти процентов) между проектной площадью и фактической площадью Объекта долевого строительства не является основанием для расторжения настоящего договора.

3.2. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.3. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии надлежащего выполнения им своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

**3.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не возражает против внесения ЗАСТРОЙЩИКОМ корректирующих изменений в проектную документацию на Объект недвижимости, в том числе относительно размера общего имущества.**

3.5. ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что за исключением обременения, указанного в п.1.1 настоящего Договора, на момент заключения Договора Объект долевого строительства и Земельный участок правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоят, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

3.6. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, предусмотренными Законом №214-ФЗ.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**
	1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора составляет **\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** (НДС не предусмотрен), что соответствует долевому участию в строительстве **\_\_\_\_\_ кв.м.** проектной площади Объекта долевого строительства из расчета **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** за один квадратный метр проектной площади Объекта долевого строительства. Цена Договора является твердой и не подлежит изменению в случае отклонения общей фактической площади от общей проектной площади Объекта долевого строительства. В Цену Договора не включены расходы УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, в том числе расходы по уплате государственной пошлины, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, которые УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется нести самостоятельно.
	2. Порядок оплаты Цены Договора:

4.2.1 Стоимость Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 оплачивается за счёт собственных денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в уполномоченном банке (эскроу-агент) - АО «Банк», в течение 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации данного Договора.

Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.3. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

4.4. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

1. **СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1.Срок завершения строительства Объекта недвижимости — **«06» декабря 2023 года.**

Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи в течение 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, не позднее 05 июня 2024 г. В случае, если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК имеет право начать передачу Объекта долевого строительства досрочно, после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в соответствии с условиями.

5.2 В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, ЗАСТРОЙЩИК не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора.

5.3 Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.

5.4. С момента подписания акта приема - передачи риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.5. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания акта приема-передачи или при необоснованном отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания, ЗАСТРОЙЩИК по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта.

1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. ЗАСТРОЙЩИК обязан передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи.

 ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли в следствие 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 привлеченными им третьими лицами.

 Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта долевого строительства соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

6.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта долевого строительства, связанные с недостатками (дефектами), в том числе со скрытыми, при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками (дефектами), которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, вправе потребовать от застройщика только безвозмездного устранения недостатков. При этом УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента поступления претензии предоставляет Застройщику доступ в объект долевого строительства. Застройщик организует проверку указанных в претензии обстоятельств (наличия и происхождения недостатка (дефекта), и совместно с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА составляет по результатам такого осмотра акт. Застройщик обязан устранить выявленные строительные недостатки (дефекты) в течение 45 (сорока пяти) дней с момента составления акта по результатам проверки обстоятельств, указанных в претензии.

6.5. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на Объект долевого строительства не обременены, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоят, а также, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

1. **ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

7.1. По окончании строительства и получения Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в срок, предусмотренный п. 5.1 настоящего Договора по акту приема-передачи при условии выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

7.2. ЗАСТРОЙЩИК не менее, чем за 1 (Один) месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, обязан направить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, предусмотренных п. 5.5 настоящего Договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА почтовому адресу или вручается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку.

1. **ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

8.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленные разделом 4 настоящего Договора.

8.2. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

8.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 6.1 настоящего Договора и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ установленных настоящим Договором обязанностей. При возникновении спора по поводу недостатков Объекта долевого строительства по требованию одной из Сторон может быть назначена независимая экспертиза. Расходы по оплате экспертизы несет Сторона, по требованию которой проводится экспертиза. По результатам экспертизы и разрешения спора затраты по ее проведению относятся на виновную Сторону.

8.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства в установленном законодательством РФ порядке только после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

8.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА принимает на себя обязательство оплатить коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости, пропорционально доле УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, с момента подписания УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА акта приема-передачи.

8.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА принимает на себя обязательство осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве и права собственности на Объект долевого строительства.

8.7. В случае расторжения настоящего Договора по вине и\или инициативе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по основаниям, не предусмотренным ФЗ № 214–ФЗ, последний обязуется возвратить ЗАСТРОЙЩИКУ уплаченную им сумму государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора. Возврат указанных денежных средств производится УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при подписании Соглашения о расторжении настоящего Договора.

1. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Уступка УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им полностью Цены Договора и с предварительного согласия Застройщика. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства (соответствующего помещения). Одновременно с уступкой прав требований перевод долга третьему лицу от Участника долевого строительства по настоящему Договору допускается только с письменного предварительного согласия Застройщика.

9.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется заблаговременно направить Застройщику письменное уведомление о своем намерении совершить уступку прав (требования) с указанием лица, которому предполагается произвести уступку прав по Договору, его наименования и иных обязательных реквизитов (ИНН, ОГРН, адреса места нахождения юридического лица, ОГРНИИП индивидуального предпринимателя, фамилии, имени отчества индивидуального предпринимателя/физического лица, паспортных данных, почтового адреса, телефонов, и иных контактных реквизитов лица, которому планируется уступить права и обязанности по настоящему Договору), а также указать планируемый срок (дату) подачи соглашения (договора) об уступке прав требования на государственную регистрацию.

9.3. По факту получения уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Застройщик в течение 10 (Десяти) рабочих дней оформляет проект договора (соглашения) об уступке прав (требования) и извещает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о готовности документов по телефону или электронной почте Участника долевого строительства, указанным в разделе 16 Договора. Согласие Застройщика на Уступку Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору может оформляться в ином порядке и иным способом, при условии, если это не противоречит законодательству РФ (в том числе, но, не ограничиваясь: путем выдачи/направления письма-согласия от имени Застройщика, проставлением согласия Застройщика (с подписью Генерального директора Застройщика и печатью Застройщика на соглашении (договоре) об уступке прав требования (переводе долга) по Договору и т.п.).

9.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности; не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях; находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
	1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.
	2. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА срока исполнения обязательства, предусмотренного п. 4.2. настоящего Договора, ЗАСТРОЙЩИК вправе потребовать от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплаты неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
2. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

11.1 Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

11.2 К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; решения и действия органов государственной власти и управления; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

11.5. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, ЗАСТРОЙЩИК вправе отказаться от исполнения Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

1. **РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.

12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен в случаях и в порядке, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

12.3. В случае расторжения настоящего Договора по вине (инициативе) УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по основаниям, не предусмотренным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором, уплаченные УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежные средства по настоящему Договору подлежат возврату.

12.4. ЗАСТРОЙЩИК имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору и расторгнуть договор в следующих случаях:

- если оплата производится путем не полного внесения всей суммы, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора;

- в случае просрочки оплаты на срок более чем 2 (два) месяца со дня, следующего за датой, когда должен был быть произведен платеж;

- если оплата цены договора должна производиться УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем внесения платежей в предусмотренный договором период

- в случае систематического нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сроков внесения платежей, то есть, нарушения срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение двенадцати месяцев или просрочки им внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца.

12.5. Расходы, связанные с расторжением настоящего Договора по основаниям, указанным в пункте 12.3. настоящего Договора случаях, либо в иных случаях, подразумевающих вину УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, предусмотренных законодательством РФ, возлагаются на УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

12.6. Настоящий Договор может быть расторгнут УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в одностороннем порядке в случаях, установленных законодательством.

12.7. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

1. **СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ**

13.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении;

13.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.

13.4. Уведомление со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 7.2 и п. 13.1. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе в сети Интернет по адресу: <https://kovroviy.an-moigorod.ru>.

1. **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**14.1. Стороны** будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

14.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

15.1. Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

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

15.3. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для ЗАСТРОЙЩИКА, УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, и один для регистрирующего органа.

15.4. Приложения к настоящему Договору являющееся неотъемлемой частью:

* Приложение № 1 – Поэтажный план/План.
* Приложение № 2 – Перечень работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

**16. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **ЗАСТРОЙЩИК**: | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**:  |
|  | **ООО «Диана-4»**ИНН: 5027083684КПП: 502701001 Расчетный счет: 40702810000390003195Банк: ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)БИК: 044525411Корр. счет: 30101810145250000411Юридический адрес:140053, Московская обл, Котельники г, Силикат мкр, дом № 41Б, литера Б, квартира Этаж/Офис 1/2.Генеральный директор ООО «Диана-4»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**Григорян В.А./ | **гражданин РФ**Участник долевого строительства\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |
|  |  |

**Приложение № 1**

к Договору **№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_** участия в долевом строительстве

 от \_\_.\_\_.202\_г.

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК**: | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  |
| **ООО «Диана-4»**ИНН: 5027083684КПП: 502701001 Расчетный счет: 40702810000390003195Банк: ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)БИК: 044525411Корр. счет: 30101810145250000411Юридический адрес:140053, Московская обл, Котельники г, Силикат мкр, дом № 41Б, литера Б, квартира Этаж/Офис 1/2.Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Григорян В.А. / | **гражданин РФ**Участник долевого строительства

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

 |
|  |  |

**Приложение № 2**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.202\_г.**

**Перечень работ, выполняемых в Объекте долевого строительства**

Помещение передается Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

• Полы Помещения – бетонное монолитное перекрытие без стяжки

• Стены – Стены – из монолитного железобетона и мелкоштучных каменных материалов без отделки.

• Перегородки: с возведением перегородок.

• Окна - Оконный блок, из комбинированных профилей, с термоизоляционной вставкой, заполненной утеплителем, двухкамерный стеклопакет, с поворотно-откидным открыванием.

• Входная дверь – деревянный блок.

• Система отопления: трубная разводка, устанавливаются радиаторы и регуляторы температуры.

• Сантехнические работы – холодное и горячее водоснабжение – стояки водоснабжения и канализации в технологических шахтах. На ответвлениях от стояков водоснабжения устанавливаются: запорная арматура, регуляторы давления, водосчётчики. Трубная разводка для подключения смесителей умывальников, смывных бачков, унитазов и установка сантехнических приборов не производится.

• Фекальная канализация - стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с заглушками на ответвлениях, без выполнения трубных разводок для подключения сантехнических приборов (унитазов, умывальников и пр.). Работы по устройству трубных разводок для подключения сантехнических приборов выполняются Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет после регистрации за ним права собственности на Помещение.

• Установку сантехнического оборудования (унитаз, умывальник, смесители и пр.) разводку холодной и горячей воды Участник долевого строительства производит самостоятельно за свой счет после регистрации за ним права собственности на Помещение.

• Работы по монтажу воздуховодов приточно-вытяжной вентиляции и конечных устройств внутри нежилых помещений выполняются Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет после регистрации за ним права собственности на Помещение.

• Электромонтажные работы - выполнение разводки электрических сетей с вводом в Помещение и установкой щита механизации в Помещение с вводным рубильником и временными автоматическими выключателями. Электрический счетчик устанавливается в электрощитовой здания. Разводку электрических сетей по Помещению, установку оконечных устройств Участник долевого строительства производит самостоятельно за свой счет после регистрации за ним права собственности на Помещение и предоставления согласованного с эксплуатирующей организацией проекта электрики на Помещение.

• Пожарная сигнализация – установлены неадресные пожарные дымовые и ручные извещатели в Помещениях.

• Слаботочные системы (телефон, телевидение) - ввод и разводку в Помещение Участник долевого строительства производит самостоятельно за свой счет после регистрации за ним права собственности на Помещение.

• Работы по доведению Помещения до полной готовности (малярные, обойные, облицовочные, устройство чистых полов, установку межкомнатных, санузловых, межкомнатных дверей и пр.) Участник долевого строительства производит самостоятельно за свой счет после регистрации за ним права собственности на Помещение.

• Обслуживание и ремонт переданного Помещения производится Участником долевого строительства с обязательным соблюдением единых норм и правил эксплуатации и ремонта нежилого фонда в соответствии с действующим законодательством.

Утвержденная архитектурная концепция фасада Жилого дома не предполагает внесение в него изменений. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что уведомлен Застройщиком о том, что места установления внешних блоков кондиционеров (систем их вывода) определены проектной (рабочей) документацией.

Технические характеристики Помещения являются предварительными. Их уточнение не является недостатком качества Помещения. Площадь Помещения будет уточнена по результатам обмеров органа, уполномоченного на проведение технической инвентаризации. Окончательная (фактическая) площадь указывается в Акте приема-передачи Помещения (передаточном акте).

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК**: **ООО «Диана-4»** |  **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  |
| **Генеральный директор**  |  |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Григорян В.А. /** **М.П.** |  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** |