

Договор № _____
участия в долевом строительстве

Московская область, д. Рузино

«__» _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Кутузовское-1», ИНН/КПП 5044074560/504401001, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 20.05.2010 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1105044001930, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации юридического лица, выданным Инспекцией Федеральной налоговой службы России по г. Солнечногорску Московской области 20 мая 2010 года, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, 141544, Московская область, Солнечногорский район, д. Рузино, микрорайон Кутузовский, дом 2, этаж 1, пом. XI, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Козельцева Игоря Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, пол _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт серия _____ № _____, выдан: дата, кем, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, СНИЛС ____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее — «**Договор**») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В Договоре используются следующие основные понятия:

Застройщик — юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства — физическое или юридическое лица, которые в соответствии с условиями Договора направляют денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у них права собственности на Объект долевого строительства.

Объект — __-этажный __-секционный многоквартирный жилой дом № _____ со встроенными нежилыми помещениями, расположенный по строительному адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, д. Рузино.

Строительство Объекта осуществляется на следующем земельном участке: земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Московская область, Солнечногорский район, д.Рузино, имеющий общую площадь _____, кадастровый номер: _____, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, образованный в результате перераспределения принадлежащих Застройщику на праве собственности земельных участков, в том числе земельного участка по адресу: Россия, Московская область, Солнечногорский район, д.Рузино, имеющего общую площадь _____, кадастровый номер: _____, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Право собственности на земельный участок с кадастровым номером _____ зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области _____, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № _____

Земельный участок обременен ипотекой по следующим договорам:

- По Договору о последующей ипотеке № Н-1/0496-12-2-0 (залоге земельных участков) от «01» июля 2013 г. (в ред. Дополнительного соглашения №1 от 09.09.2015 г. и

- Дополнительного соглашения №2 от 25.01.2016г.), кредитор - Открытое акционерное общество «АВТОВАЗБАНК» (ОАО Банк АВБ), ипотека зарегистрирована «03» октября 2013 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за номером регистрации 50-50-09/053/2013-384;
- По Договору о последующей ипотеке (залоге земельных участков) № Н-1/0055-14-2-0 от «21» мая 2014 г. (в ред. Дополнительного соглашения №1 от 09.09.2015 г. и Дополнительного соглашения №2 от 25.01.2016г.), кредитор - ПАО «Промсвязьбанк», ипотека зарегистрирована «07» июля 2014 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за номером регистрации 50-50-09/068/2014-064;
 - По Договору о последующей ипотеке № Н-2/0385-15-2-0 (залоге недвижимости) от «25» января 2016 г., кредитор - ПАО «Промсвязьбанк», ипотека зарегистрирована «18» февраля 2016 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за номером регистрации 50-50/009-50/009/005/2016-927/1.

Объект долевого строительства – это жилое помещение (квартира), указанное в Приложениях № 1 и № 2 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав Объекта, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Федеральный закон № 214-ФЗ - Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, определяемая в соответствии с проектной документацией.

Для понимания Сторон Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (столбец 6 Приложения № 1 к Договору) складывается из:

- общей площади жилого помещения – Объекта долевого строительства, определяемой в соответствии с проектной документацией и соответствующей содержанию ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении (столбец 9.1. Приложения № 1 к Договору), за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), далее – Общая площадь жилого помещения – Объекта долевого строительства (столбец 7 Приложения № 1 к Договору);

- площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом, определенной в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 N 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения» (Зарегистрировано в Минюсте России 16.12.2016 N 44769) (столбец 9 Приложения № 1 к Договору).

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство № RU50-30-4074-2016 от 10 февраля 2016 года, выданного Министерством строительного комплекса Московской области на срок до 10 февраля 2018 года.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в газете «Сенеж» Солнечногорского муниципального района Московской области от 19 февраля 2016 года № 10 (12557) и на сайте Застройщика <http://newzelenograd.ru/>.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную

Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Характеристики Объекта долевого строительства определяются в Приложении № 1 к Договору. Перечень отделки Объекта долевого строительства приведен в Приложении №3 к Договору.

2.3 Общая площадь жилого помещения – Объекта долевого строительства указывается в Приложении № 1 к Договору (столбец 7 Приложения № 1 к Договору) в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и после ввода Объекта в эксплуатацию и проведения кадастрового учета органами кадастрового учета уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.4. Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта определяется в Приложении № 2 к Договору. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

2.5. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи – не позднее **31 мая 2018 года**. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.6. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора определяется как произведение указанных в Приложении № 1 к Договору стоимости 1 (одного) кв.м. Объекта долевого строительства (столбец 10), и Общей приведенной площади Объекта долевого строительства (столбец 6), и составляет сумму в размере _____ (_____), **НДС не облагается.**

Оплата Цены Договора осуществляется в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

3.2. Цена Договора включает в себя возмещение Участником долевого строительства затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства (далее – «Возмещение»), а также вознаграждение за услуги Застройщика (далее – «Вознаграждение»), НДС не облагается на основании подпункта 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ.

В случае если по окончании строительства и ввода в эксплуатацию Объекта суммы Возмещения превысят фактические затраты на строительство, понесенные Застройщиком, такое превышение (экономия средств долевого строительства) остается в распоряжении Застройщика (возврат экономии Участнику долевого строительства не производится).

3.3. Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в сроки, согласованные в пункте 3.1. настоящего Договора. При этом любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора.

3.4. Цена Договора изменяется в случаях, предусмотренных пунктами 3.5 и 3.6 Договора. В иных случаях Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

3.5. Если в результате проведения кадастрового учета органами кадастрового учета фактическая Общая площадь жилого помещения – Объекта долевого строительства превысит Общую площадь жилого помещения – Объекта долевого строительства, указанную в столбце 7 Приложения № 1 к Договору, более чем на 1 кв.м., Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 (одного) кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору (столбец 10), на разницу между фактической Общей площадью жилого помещения – Объекта долевого строительства и Общей площадью жилого помещения – Объекта долевого строительства, указанной в столбце 7 Приложения № 1 к Договору.

3.6. Если в результате проведения кадастрового учета органами кадастрового учета фактическая Общая площадь жилого помещения – Объекта долевого строительства окажется меньше Общей площади жилого помещения – Объекта долевого строительства, указанной в столбце 7 Приложения № 1 к Договору более чем на 1 кв.м., Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 (одного) кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору на разницу между Общей площадью жилого помещения – Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору и фактической Общей площадью жилого помещения – Объекта долевого строительства.

3.7. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и проведения кадастрового учета органами кадастрового учета Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением Общей площади Объекта долевого строительства).

3.8. В случае превышения Общей площади Объекта долевого строительства (п.3.5 настоящего Договора), указанной в Приложении № 1 к Договору, Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней или в иной срок, установленный в уведомлении, производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика. Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении. Оплата должна быть произведена не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до подписания Акта приема-передачи.

3.9. В случае уменьшения Общей площади Объекта долевого строительства (п.3.6 настоящего Договора), указанной в Приложении № 1 к Договору, возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления, путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

3.10. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и разделом 8 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

3.11. Оплата по Договору производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 Договора. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.12. Оплата Цены по Договору может быть произведена за Участника долевого строительства третьим лицом в соответствии со ст. 313 ГК РФ. В данном случае Участник долевого строительства обязуется обеспечить указание таким третьим лицом следующего назначения платежа: «Оплата Цены по Договору участия в долевом строительстве № _____ от «___» _____ 201__ года за Участника долевого строительства (Ф.И.О.)».

4. Обязательства Сторон

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. Обязуется произвести оплату Цены договора в объеме, сроки и порядке, указанные в Договоре.

4.1.2. Имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам при соблюдении всех следующих условий:

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи;
- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации;
- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии получения письменного предварительного согласия Застройщика на осуществление Участником долевого строительства уступки прав по Договору третьему лицу с последующим предоставлением Застройщику копии договора уступки прав.

4.1.3. Обязуется после окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

При уклонении Участника долевого строительства от приемки в вышеуказанный срок или при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При этом бремя содержания Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком указанного одностороннего акта.

4.1.4. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) Объекта долевого строительства до получения им выписки ЕГРН о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений).

4.1.5. Обязуется не позднее даты подписания Акта приема-передачи заключить договор с управляющей организацией, осуществляющей функции управления Объектом, по которому надлежащим образом оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта-приема передачи, независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.6. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

4.1.7. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в договорные сроки.

4.1.8. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Актов приема-передачи.

4.1.9. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для

государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, после получения Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также нести расходы, связанные с регистрацией.

4.1.10. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

4.1.11. Настоящим Участник долевого строительства выражает свое согласие:

- на раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Объектом и прилегающей к Объекту территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные объекты недвижимости;

- на уменьшение/замену предмета залога в связи с предстоящим разделом земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, и образованием земельного участка под Объектом.

С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Объектом, и государственной регистрации Застройщиком (собственником) права собственности на данный земельный участок, у Участника долевого строительства возникает право залога земельного участка в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, одновременно с этим Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.

- на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях.

4.1.12. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику:

- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе лицам, с которыми будут заключаться договоры участия в долевом строительстве при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта, кредитным организациям и банкам, земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объектов незавершенного строительства), исключая объект(ы) долевого строительства по настоящему Договору;

- на распоряжение любым образом земельным участком, указанным в п. 1.1. настоящего Договора, включая осуществление объединения, перераспределения, раздела и выдела из указанного земельного участка других (другого) земельных участков и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные (преобразованные) земельные участки.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора;

4.2.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией, а также с требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным;

4.2.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства;

4.2.4. После завершения строительства Объекта обеспечить постановку Объекта и Объекта долевого строительства на государственный кадастровый учет объектов недвижимости, а также предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы о Застройщике и Объекте, необходимые и достаточные для

обеспечения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;

4.2.5. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

4.2.6. Выполнять иные свои обязанности, возникшие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов.

5. Гарантии качества

5.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте.

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или их частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участником долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению недостатков в соответствии с пунктом 5.2 настоящего Договора и соответствующих условий Договора.

5.5. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 5.3 настоящего Договора.

6. Срок действия Договора. Государственная регистрация Договора

6.1. Договор, все изменения (дополнения) и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости» и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

6.2. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в т.ч. представить в указанный срок все необходимые для регистрации Договора документы. Расходы по оплате государственной пошлины в связи с государственной регистрацией Договора Стороны несут в равных долях.

6.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных Договором, или прекращения его действия в иных случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и/или Договором.

6.4. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти. При этом указанный в Договоре срок передачи Объекта долевого строительства остается неизменным.

7. Изменение Договора и прекращение его действия

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством РФ.

7.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п. 5.2 Договора и соответствующих условий Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора или предъявить требования о расторжении договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

7.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате 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 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

7.6. В случаях, предусмотренных в п.п. 7.3-7.4 Договора и соответствующих условий Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства в связи с прекращением действия Договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

7.7. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств, за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (штрафов, пени), предусмотренных Договором, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных в п. 3.3 Договора и соответствующих условий, установленных Договором, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

8.4. В случае нарушения обязанности по п. 4.1.4 Договора и соответствующих условий Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

8.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от оплаченной

Цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.6. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

9.3. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

9.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

10. Дополнительные условия

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства и по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся Участнику долевого строительства в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, принадлежащий на праве собственности Застройщику, на котором осуществляется строительство Объекта, и строящийся на этом земельном участке Объект.

10.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Договору Застройщик до государственной регистрации Договора производит за свой счет страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору.

Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с информацией об условиях и правилах страхования ответственности Застройщика, а также с информацией об организации, осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или

ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору.

10.3. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета. Почтовый адрес Объекта, номера Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

10.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

10.5. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

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

10.7. Для целей заключения и исполнения Договора Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006 г. № 152-ФЗ, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе, но не ограничиваясь: передачу третьим лицам - банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, и т.д.), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу персональных данных, а также осуществление любых других действий с персональными данными с учетом действующего законодательства. Настоящее согласие дается на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Заключительные положения

11.1. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации уступки права требования по Договору, а также права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий в отношении Объекта долевого строительства Участника долевого строительства.

11.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

11.2.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

- день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

11.2.2. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

11.3. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору.

11.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению Цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в Договоре.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является изменение площади Объекта долевого строительства в любую сторону более чем на 5 (Пять) процентов от Общей площади жилого помещения – Объекта долевого строительства (столбец 7 Приложения № 1 к Договору).

Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

11.6. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

11.7. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Застройщика с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

11.8. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.9. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

11.10. Договор составлен в четырех экземплярах: два экземпляра для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик

Участник долевого строительства

ООО «Кутузовское-1»

ИНН 5044074560/ КПП 504401001

Адрес: Российская Федерация, 141544, Московская область, Солнечногорский район, д. Рузино, микрорайон Кутузовский, дом 2, этаж 1, пом. XI
р/с 40702810400000026072

в банке ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»

к/с 30101810400000000555

БИК 044525555

тел.: 8(495)228-07-31

Гражданин РФ _____, пол _____,
_____ года рождения, место рождения:
_____, паспорт серия _____ № _____,
выдан: _____ дата _____ выдачи:
кем: _____, код
подразделения _____, зарегистрирован по
адресу: _____.

Генеральный директор

_____/Козельцев И.В./

_____/Ф.И.О.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Жилой дом № __, расположенный по строительному адресу: Московская область _____											
1	2	Объект долевого строительства (жилое помещение)			Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства				10	11	
		3	4	5	6	7	8	9			9.1.
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Количество комнат	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов соответствии с Приказом Министра России от 25.11.2016 N 854/пр	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	Жилая площадь Объекта долевого строительства (площадь комнат)	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов соответствии с Приказом Министра России от 25.11.2016 N 854/пр)	Площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд (в составе общей площади Объекта долевого строительства)	Стоимость 1 кв.м общей приведенной площади Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	

Основные характеристики Жилого дома:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	
Общая площадь	
Материал наружных стен	
Материал поэтажных перекрытий	
Класс энергоэффективности	
Класс сейсмостойкости	

Застройщик
Генеральный директор

_____/Козельцев И.В./

Участник долевого строительства

_____**Ф.И.О.**

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта

[ПЛАНИРОВКА ЭТАЖА]

Застройщик
Генеральный директор

_____ /Козельцев И.В./

Участник долевого строительства

_____ **Ф.И.О.**

ПЕРЕЧЕНЬ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**Застройщик
Генеральный директор**

Участник долевого строительства

_____ /Козельцев И.В./

_____ Ф.И.О.