

ДОГОВОР № 1/1-15-1
участия в долевом строительстве

город Подольск Московской области
Пятнадцатое января две тысячи пятнадцатого года

• **Общество с ограниченной ответственностью «СтройИнвест»**, ИНН: 5036123478, ОГРН: 1125074012689, дата регистрации: 31.07.2012 г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 5 по Московской области, КПП: 503601001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г. Подольск, ул. Февральская, д. 65, в лице директора **Хрячкова Геннадия Николаевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и

• _____, именуемый в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, 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 по тексту – Федеральный закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. **Застройщик** обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить на земельном участке 4-х секционный многоквартирный жилой дом, состоящий из 4 жилых секций переменной этажности – 17-17-15-11 этажей с подземным гаражом, двухуровневыми нежилыми помещениями офисного-выставочного назначения, верхним техническим этажом, техподпольем и гаражом (далее Дом), расположенный по строительному адресу: **Московская область, г. Подольск, ул. Рабочая, дом № 4** (согласно Справке Комитета по строительству и архитектуре Администрации города Подольска № Р1061 от 14.01.2015 г.), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства, определенный п.1.4. настоящим договором, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

1.2. **Застройщик** осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

– Договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов № 1 от 01.11.2014 г., заключён сроком на 5 лет. Договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 09.12.2014 года, номер регистрации: 50-50-55/027/2014-336, кадастровый номер участка: 50:55:0030321:120 (площадью 7 716 кв.м.)

– Договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов № 2 от 01.11.2014 г., заключён сроком на 5 лет. Договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 09.12.2014 года, номер регистрации: 50-50-55/028/2014-036, кадастровый номер участка: 50:55:0030321:7 (площадью 1 046 кв.м.)

– разрешения на строительство №RU50334000-14-194 от 01 сентября 2014 года. Срок действия разрешения – до 01 сентября 2016 года.

– проектной декларации, опубликованной 12 декабря 2014 года в общественно-политической газете «Подольский рабочий», № 93 (19344).

1.3. Согласно проектной документации Дом имеет следующие основные параметры: 4-х секционный жилой дом, состоящий из 4 жилых секций переменной этажности – 17-17-15-11 этажей, с инженерными сетями и сооружениями. Конструктивная система здания – железобетонный безригельный каркас. Количество квартир – 324, общая площадь квартир – 18113,60 кв.м, площадь технических помещений – 2361,25 кв.м.

1.4. Объектом долевого строительства является **однокомнатная** квартира **№ 104**, расположенная в Доме на **15 (пятнадцатом)** этаже, секция **1 (один)**, **№ 1** от лифта (слева направо), общей площадью по проекту **40,30 кв.м.** (с учетом общей площади жилого помещения (жилой и подсобной) и площади помещений вспомогательного назначения (балконов или лоджий) с понижающим коэффициентом для лоджий - 0,5 и для балконов - 0,3). Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут

быть уточнены после окончания строительства многоквартирного Дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации.

2. Общие положения

2.1. Передача Объекта долевого строительства **Застройщиком** и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляется по подписываемому передаточному акту или иному документу о передаче.

2.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется в течение двух месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не ранее выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору. Ориентировочный срок ввода в эксплуатацию 4 квартал 2016 года. В случае если строительство Дома 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** уведомление с соответствующей информацией. При переносе срока ввода Дома в эксплуатацию срок передачи Объекта долевого строительства сдвигается на указанный срок переноса. При этом **Застройщик** и **Участник долевого строительства** договорились, что **Застройщик** вправе перенести срок ввода Дома в эксплуатацию не более чем на 6 (Шесть) месяцев без каких-либо санкций в отношении **Застройщика**. Данный пункт является соглашением Сторон настоящего договора и не требует подписания каких-либо дополнительных соглашений к настоящему договору. В случае если Дом будет введен в эксплуатацию ранее указанного срока, **Застройщик** вправе передать Объект долевого строительства **Участнику долевого строительства** досрочно. В этом случае сроки начала и окончания передачи сдвигаются соответственно.

2.3. Для передачи Объекта долевого строительства **Застройщик** обязан направить **Участнику долевого строительства** уведомление о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче. **Участник долевого строительства** обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения от **Застройщика** о готовности Объекта долевого строительства к передаче. В случае уклонения **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства или отказа от принятия, **Застройщик** в порядке, установленном Федеральным законом 214-ФЗ, вправе составить односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.4. Срок передачи **Застройщиком** Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** осуществляется в течение четырех месяцев с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

2.5. Объект долевого строительства передается **Застройщиком** **Участнику долевого строительства** в следующей степени готовности:

- Полы - монолитная железобетонная плита;
- Потолки - монолитная железобетонная плита;
- Стены - (внутренние поверхности наружных стен) - из пеноблоков;
- Межкомнатные перегородки - ограждающие с/у и кухню;
- Окна - ПВХ, двухкамерный стеклопакет;
- Входная дверь (без установки межкомнатных дверей);
- Остекление лоджий - алюминиевый каркас с одной ниткой остекления;
- Отопление - отопительные приборы установлены и подключены;
- Холодная и горячая вода - поквартирные стояки с 200 мм отводами;
- Канализация - поквартирные стояки со 100 мм отводами;
- Электрика - ввод в квартиру 220 V с установкой щитка для механизации отделочных работ.

2.6. На момент подписания настоящего договора **Участник долевого строительства** ознакомлен с проектной декларацией, и со всеми изменениями к ней ознакомляется на сайте объекта.

2.7. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными в полном объеме с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Обязательства **Участника долевого строительства** считаются исполненными с момента полной оплаты цены договора, установленной п.3 настоящего договора.

3. Цена Договора, срок и порядок ее уплаты

3.1. Цена Договора составляет сумму, равную _____ (_____) рублей (НДС не облагается), в т.ч. оплата услуг **Застройщика** (вознаграждение **Застройщика**).

Цена договора определяется исходя из твердой, фиксированной стоимости 1 (одного) квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства, с учетом общей площади жилого помещения (жилой и подсобной) и площади помещений вспомогательного назначения (балконов или лоджий), с понижающим коэффициентом для лоджий – 0,5 и для балконов – 0,3, которая составляет _____ (_____) рублей за 1 кв.м.

3.2. В соответствии с действующим на момент подписания настоящего Договора законодательством РФ площадь помещений вспомогательного назначения (балконов и лоджий) органом, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в собственность не регистрируется, однако находит свое отражение в документах, составляемых органом проводящим техническую инвентаризацию.

3.3. **Участник долевого строительства** оплачивает стоимость Объекта долевого строительства и общего имущества многоквартирного Дома за счет собственных средств.

3.4. Оплата по настоящему Договору осуществляется путем внесения денежных средств на расчетный счет **Застройщика**, указанный в настоящем договоре. В графе «назначение платежа» платежного поручения указывается: **«Долевое строительство Дома по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Рабочая, дом № 4»**, а также указываются реквизиты настоящего Договора.

3.5. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник долевого строительства несет самостоятельно.

3.6. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого **Участником долевого строительства**, уточняется после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией осуществляющей техническую инвентаризацию.

Если по результатам фактических данных организации осуществляющей техническую инвентаризацию (указанных в разрешении о вводе Дома в эксплуатацию) площадь Объекта долевого строительства окажется больше площади, указанной в п. 1.4. договора, **Участник долевого строительства** обязан внести дополнительные денежные средства за такую разницу в площади по цене установленной в п. 3.1 Договора. Дополнительные денежные средства оплачиваются **Участником долевого строительства** после получения от **Застройщика** уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче на основании настоящего Договора, копии акта приемочной комиссии о вводе Дома в эксплуатацию (с фактическими данными организации осуществляющей техническую инвентаризацию о площади Объекта долевого строительства). **Участник долевого строительства** обязан оплатить указанные средства до передачи ему Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

Если по результатам обмера фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится по сравнению с общей площадью, указанной в п. 1.4. договора, не менее чем на 0,35 (ноль целых тридцать пять сотых) процента **Застройщик** обязан возратить **Участнику долевого строительства** разницу в метраже общей площади помещений между фактически внесенными им денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства Объекта долевого строительства на указанный **Участником долевого строительства** счет в течение 15 дней после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.7. Цена Договора, указанная в п.3.1. уплачивается Участником долевого строительства в полном объеме в течение 5 рабочих дней, но не ранее регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В случае оплаты цены договора до регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним Участник оплачивает Застройщику неустойку в размере 1,5% от цены договора, а так же несет все фактические затраты застройщика понесенные в результате такой оплаты.

3.8. Стороны установили, что Цена договора является существенным условием договора и не может быть изменена, после полной оплаты суммы указанной в пункте 3.1 настоящего договора, за исключением случаев указанных в п.3.7 настоящего договора. В случае нарушения сроков оплаты настоящего договора, если просрочка очередного платежа или полной стоимости договора составляет более чем 2 (два) месяца, застройщик в праве изменить цену договора по своему усмотрению, но не более чем на 5% от цены указанной в пункте 3.1 настоящего договора.

3.9. Стороны пришли к соглашению, в случае досрочного расторжения договора по причинам указанным в пункте 9.2 настоящего договора застройщик может удержать неустойку которая будет рассчитана из фактической стоимости квадратного метра на день когда будет производиться такой расчет. При этом удорожание общей стоимости договора не может превысить 5%.

3.10. Стороны устанавливают следующую очередность погашения денежных обязательств Участников долевого строительства перед Застройщиком: в первую очередь погашается неустойка; во вторую очередь погашается просроченная задолженность по предусмотренным настоящим договором платежам; в третью очередь погашается текущая задолженность по предусмотренным настоящим договором платежам. Застройщик вправе в одностороннем порядке изменить указанную в настоящем пункте очередность.

3.11. Стороны пришли к соглашению, что погашения денежных обязательств Участников долевого строительства перед Застройщиком могут быть осуществлены из средств ранее уплаченных Участниками в порядке предусмотренном в пункте 3.10. настоящего договора.

4. Обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

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

4.1.2. Предоставлять по письменному требованию **Участника долевого строительства** всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, а именно:

- Акт приема передачи Объекта долевого строительства – в 2-х экземплярах;
- Дополнительное соглашение к настоящему Договору (при его наличии) – в 1-м экземпляре.

4.1.4. Совместно с Участником долевого строительства подать на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке.

4.1.5. Использовать полученные по настоящему Договору от Участника долевого строительства средства для финансирования проектирования, строительства и сдачи в эксплуатацию жилого дома, в том числе, на выполнение условий предоставления права на застройку, необходимых для осуществления строительства Жилого дома, оплату услуг заказчика, генподрядчика, компенсацию затрат, понесенных в процессе подготовки строительства Жилого дома, оплату услуг по привлечению участников, реализации квартир и другие цели, связанные с осуществлением строительства.

4.1.6. В порядке на условиях, которые установлены Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г., до государственной регистрации договора, заключенного с первым участником долевого строительства, за свой счет осуществить страхование гражданской ответственности за неисполнение или надлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по Договору.

Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или надлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по Договору путем страхования в Открытом акционерном обществе Страховой Компании «МРСК» (ИНН 1831036400).

4.1.7. Передать Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

4.1.8. Использовать денежные средства, уплаченные **Участником долевого строительства** по Договору, исключительно для строительства (создания) Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией.

4.2.1. Застройщик в праве:

4.2.2. Вносить изменения и дополнения в проект строительства Жилого дома по согласованию со Страховщиком – Открытое акционерное общество Страховая Компания «МРСК» (ИНН 1831036400).

4.2.3. Составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в случае уклонения последним от принятия Объекта долевого строительства в срок, более чем на 30 дней с момента уведомления.

4.2.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта в предусмотренный пунктом 2.3. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного в пункте 2.3. настоящего Договора для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшем к Участнику долевого строительства со дня направления Участнику долевого строительства (заказным письмом с описью

вложения) предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2.5. Расторгнуть настоящий Договор не ранее, чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном ФЗ 214, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. При этом договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

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

4.3.2. Обращаться в бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и/или общего объема Объекта долевого строительства.

4.3.3. Совместно с застройщиком, за свой счет, обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, с заявлением о государственной регистрации настоящего договора, дополнительных соглашений к нему, и права собственности на Объект долевого строительства после подписания с Застройщиком передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.3.4. С момента сдачи Дома в эксплуатацию подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации Объекта долевого строительства и осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию Объекта долевого строительства, коммунальных услуг и иных платежей, связанных с эксплуатацией и содержанием Дома, соразмерно площади Объекта долевого строительства по ставкам, определенным эксплуатирующей организацией.

4.3.5. В случае уступки права требования по настоящему договору третьему лицу Участник долевого строительства руководствуется п.7 настоящего договора.

4.3.6. До получения свидетельств о праве собственности на Объект долевого строительства **Участник долевого строительства** обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства.

4.3.7. Уведомить **Застройщика** в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) в десятидневный срок (с момента изменения) об изменении почтового адреса и банковских реквизитах и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления направленные **Застройщиком** по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу считаются направленными **Застройщиком** должным образом.

5. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору

5.1.1. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.1.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнения или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем страхования в Открытом акционерном обществе Страховой Компании «МРСК» (ИНН 1831036400).

5.1.3. Страхование гражданской ответственности Застройщика осуществляется на основании Договора страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору заключенному в пользу Участника долевого строительства (Выгодоприобретателя), между обществом взаимного страхования (Страховщиком) и Застройщиком (Страхователем) (далее-договор страхования), на следующих условиях:

- срок действия договора страхования: с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве по «30» декабря 2016 г.

- страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору, подтвержденные одним из следующих документов:

1) решением суда об обращении взысканий на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

2) решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

- выплата страхового возмещения Выгодоприобретателю осуществляется в срок, не превышающий тридцати дней с даты представления документов Выгодоприобретателем, независимо от наличия и размера задолженности Застройщика (Страхователя) по уплате страховой премии.

- Участник долевого строительства (Выгодоприобретатель) вправе обратиться в общество с требованием о выплате страхового возмещения со дня наступления страхового случая:

1) в пределах срока исковой давности, если страховой случай подтвержден решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

2) до дня завершения конкурсного производства в отношении Застройщика, если страховой случай подтвержден решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

- страховая выплата осуществляется обществом взаимного страхования (Страховщиком) в соответствии с договором страхования на основании:

1) заявления Участника долевого строительства (Выгодоприобретателя) на страховую выплату;

2) документов, удостоверяющих личность, а при обращении наследника также документы, подтверждающие его право на наследство;

3) документов, подтверждающих полномочия представителя юридического лица и удостоверяющих личность представителя;

4) договора участия в долевом строительстве (в случае, если Выгодоприобретателем является не указанное в договоре участия в долевом строительстве лицо, также предоставляются документы, подтверждающие правопреемство);

5) актуальной (не ранее, чем за 5дней до даты направления заявления) выписки из ЕГРП, подтверждающей права Выгодоприобретателя как участника долевого строительства, в рамках которого произошел случай;

6) копии вступившего в законную силу решения суда об обращении взысканий на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» или копии вступившего в силу решения арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а так же выписки из реестра требований кредиторов в размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

6. Гарантии качества и ответственность Сторон

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан **Застройщиком Участнику долевого строительства** по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. В случае если Объект долевого строительства построен с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, **Участник долевого строительства** вправе по своему выбору, потребовать от **Застройщика**:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

- соразмерного уменьшения цены Договора;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.3. **Застройщик** гарантирует **Участнику долевого строительства** отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на объект долевого строительства.

6.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.4.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства прекращается ранее установленного настоящим договором срока в случае, если органами технической инвентаризации, управляющей компанией или иными уполномоченными органами будет установлена перепланировка или переоборудование Объекта долевого строительства, несанкционированная и несогласованная с проектной организацией и с **Застройщиком**.

6.5. **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.

6.6. В случае существенного нарушения требований к качеству Дома или Объекта долевого строительства, которые делают их непригодными для использования, **Участник долевого строительства** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

6.6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам является передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, утвержденный в установленном порядке.

6.7. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени).

6.8. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа **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.

6.9. В случае нарушения **Застройщиком** срока передачи **Участнику долевого строительства** Объекта долевого строительства **Участник долевого строительства** имеет право взыскать с **Застройщика** неустойку (пени) в размере, установленном Федеральным законом 214-ФЗ.

6.10. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона настоящего Договора не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

6.11. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые сторона настоящего Договора не может оказывать влияние, и за возникновение которых не несет ответственности, например: пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, а также изменения действующего законодательства, ухудшающие положение Сторон по сравнению с моментом заключения договора.

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

6.13. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. Уступка прав по договору

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

7.2. 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.

При этом уступка своих прав по настоящему Договору после ввода дома в эксплуатацию допускается только с согласия **Застройщика**.

7.3. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах,

осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) Дома, для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с настоящим Договором, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Договор считается заключенным с момента такой регистрации и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по вводу Дома в эксплуатацию, передаче и принятию Объекта долевого строительства и полного расчета между Сторонами.

7.4. О переходе прав по настоящему Договору новый Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика в 10-дневный срок с момента государственной регистрации договора уступки (с приложением копии зарегистрированного договора уступки), но не позднее срока, указанного в пункте 2.3. настоящего Договора, в случае неисполнения данного пункта договора **Участником долевого строительства берет на себя все обязанности предусмотренные ФЗ № 214.**

8. Прочие условия

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

8.1.1. Объект долевого строительства передается **Участнику долевого строительства** с объемом работ, перечисленным в п.2.5. настоящего Договора. Все работы по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности для проживания выполняются **Участником долевого строительства** самостоятельно, за свой счет и по своему усмотрению в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае смерти **Участника долевого строительства** его права и обязанности по договору входят в состав наследственного имущества и переходят к наследникам **Участника долевого строительства.**

8.3. Все споры и разногласия между Сторонами, которые могут возникнуть в процессе исполнения настоящего Договора, будут рассматриваться Сторонами путем проведения переговоров в целях выработки взаимоприемлемого решения. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

9. Срок действия и порядок изменения, расторжение договора

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, вступает в силу с момента его регистрации и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по вводу Дома в эксплуатацию, передаче и принятию Объекта долевого строительства и полного расчета между Сторонами.

9.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае, если просрочка перечисления цены договора Участником долевого строительства составит более чем 2 (два) месяца, но не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления Застройщиком Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 9 настоящего Договора, или вручения лично под расписку, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.3. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Изменение, расторжение или односторонний отказ от исполнения Основного договора производится в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое

является неотъемлемой частью настоящего договора и подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

9.5. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из них: один экземпляр – **Участнику долевого строительства**, один экземпляр - **Застройщику**, один экземпляр – **органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.**

10. Юридические адреса и реквизиты сторон

Общество с ограниченной ответственностью «СтройИнвест»

Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г. Подольск, ул. Февральская, д. 65.

ИНН: 5036123478, КПП: 503601001, расч/сч. 40702810640020017029 в ОАО «Сбербанк России» г. Москва, кор/сч. 30101810400000000225, БИК 044525225.

Директор

м.п.

Г.Н. Хрячков

Участник долевого строительства:

(ФИО Участника долевого строительства, подпись)

Телефон: _____ E-mail: _____