

ДОГОВОР № Р-___/___/___/___-___
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

город Москва

«___» _____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Красный Октябрь - Рассказовка», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании Устава, с одной стороны и

гр. РФ **Фамилия Имя Отчество**, 00 месяц 0000 года рождения, пол – пол, место рождения – населенный пункт, паспорт 00 00 000000, выдан кем 00.00.0000 г., код подразделения 000-000, зарегистрированная(ый) по адресу: _____, дом 00, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

при совместном упоминании «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 – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. **Земельный участок** – земельный участок общей площадью 341 939 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0110504:44, расположенный по адресу: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, п. Внуковское, д. Рассказовка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и последующей эксплуатации зданий высокой этажности многоквартирной жилой застройки, принадлежащий Застройщику на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности, выданным 26 декабря 2013 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, серии 77-АР №140148, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21 октября 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/088/2013-445.

1.2. **Многоквартирный дом** – _____ **секционный** _____ **этажный жилой дом № ____ (по генплану)**, пятого этапа строительства жилой многоквартирной застройки, расположенный по строительному адресу: город Москва, Новомосковский административный округ, поселение Внуковское, деревня Рассказовка (адрес в соответствии с разрешением на строительство: Москва, НАО, п. Внуковское, д. Рассказовка).

1.3. **Объект долевого строительства - жилое помещение (квартира)**, состоящее из __ (_____) **комнат(ы)**, расположенное в Многоквартирном доме на __ (_____) **этаже, секция __, со строительным номером** _____ (_____), согласно предварительному описанию объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору), и общее имущество в Многоквартирном доме, создаваемое с привлечением денежных средств Участника и подлежащее передаче в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором Участнику без внутренней отделки с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в п. 7.4. настоящего Договора, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.4. **Общая проектная площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением площадей неотапливаемых помещений - балконов, лоджий, веранд и террас. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства составляет __, (_____) **целых** _____ **десятых) кв.м.**

1.5. **Проектная площадь Объекта долевого строительства** – сумма общей финансируемой Участником площади Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, с учетом площадей неотапливаемых помещений – балконов (с применением понижающего коэффициента 0,3), лоджий (с применением понижающего коэффициента 0,5), которая определяется в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом на дату подписания настоящего Договора. Проектная площадь Объекта долевого строительства составляет __, (_____) **целых** _____ **десятых) кв.м.**

1.6. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – сумма общей площади Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, с учетом площадей неотапливаемых помещений – балконов (с применением понижающего коэффициента 0,3), лоджий (с применением понижающего коэффициента 0,5), которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, и содержащаяся в техническом и/или кадастровом паспорте на Многоквартирный дом и Объект долевого строительства.

1.7. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, размещенной _____ года в сети Интернет по адресу: _____ Изменение данных о Застройщике, опубликованных в проектной декларации не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и на действительность настоящего Договора.

1.8. **Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.9. **Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику, при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.

2.2. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по передаточному акту (далее – Передаточный акт) в порядке и сроки, установленные разделом 6 настоящего Договора.

2.3. Стороны пришли к соглашению, что расхождение Проектной и Фактической площадей Объекта долевого строительства, конфигурации и параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, указанные в Приложении №1 настоящего Договора являются не существенными изменениями Объекта долевого строительства.

2.4. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- Разрешением на строительство № _____ от _____ года, выданным _____;

- Положительное заключение негосударственной экспертизы Рег. № _____ утвержденного _____ года;

- Оформленным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации правом собственности Застройщика на Земельный участок, предоставленный для строительства Многоквартирного дома, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным _____ года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, бланк серии _____, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ года сделана запись регистрации № _____.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору, и Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях дополнительно, в том числе путем размещения изменений в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети "Интернет").

2.5. Ориентировочный срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию:

_____ г. (не позднее _____).

Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, в том числе:

3.1.1. 90% (Девяносто процентов) от Цены Договора, что составляет _____ (_____) рублей 00 копеек (НДС не облагается), в счет возмещения затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства;

3.1.2. 10% (Десять процентов) от Цены Договора, что составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, (НДС не облагается), в счет оплаты услуг Застройщика.

3.2. Цена 1 кв.м. площади (проектной и фактической) Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей 00 копеек (НДС не облагается).

3.3. В случае, если по данным органов технической инвентаризации и/или кадастрового учета, Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Проектную площадь Объекта долевого строительства, указанную в п. 1.5. настоящего Договора, Участник до подписания Передаточного акта обязан уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из цены 1 кв.м., указанной в п. 3.2. настоящего Договора, путем внесения дополнительных денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.4. Внесение суммы, рассчитанной в результате определения Фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 3.3. настоящего Договора, производится Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления.

3.5. В случае, если по данным органов технической инвентаризации и/или кадастрового учета, Фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.5. настоящего Договора, Застройщик производит возврат излишне уплаченных денежных средств Участнику, исходя из цены 1 кв.м., указанной в п. 3.2. настоящего Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами акта взаиморасчетов, путем перечисления излишне уплаченных денежных средств на указанный Участником расчетный счет.

3.6. Возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в соответствии с п. 3.1.1. настоящего Договора включает в себя: компенсации Застройщику затрат на строительство Многоквартирного дома, в том числе, но не ограничиваясь: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Многоквартирного дома, услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика), авторскому надзору, строительному контролю, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; арендная плата, в т.ч. по земельному участку; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Многоквартирного дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию и передаче участникам долевого строительства Объектов долевого строительства Многоквартирного дома, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Многоквартирного дома, в т.ч. услуги по привлечению третьих лиц в доленое строительство; а также погашение кредитов, процентов и комиссий по кредитам, предоставленных банком(ами) Застройщику на строительство Многоквартирного дома, и т.п.

3.7. В случае если по окончании строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

3.8. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, в собственность.

3.9. Цена Договора, предусмотренная п. 3.1. настоящего Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных п.п. 3.3., 3.5. настоящего Договора, при этом Цена Договора считается измененной без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, с момента получения Сторонами данных о Фактической площади Объекта долевого строительства.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Участник производит оплату Цены Договора путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Назначение платежа: «Оплата по Договору № Р-___/___-___/___-___ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «___» _____ 201__ года, НДС не облагается».

4.2. Оплата Цены Договора производится Участниками в следующем порядке:

- Сумма в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек (НДС не облагается)** оплачивается Участниками в течение 7 (семи) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.3. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выписке обслуживающего Застройщика банка.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик обязуется добросовестно выполнить свои обязательства по настоящему Договору.

5.1.2. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц.

5.1.3. Застройщик обязуется извещать Участника об организационных собраниях по вопросам создания Многоквартирного дома.

5.1.4. Застройщик обязуется обеспечить строительство, сдачу Многоквартирного дома приемочной комиссии и получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

5.1.5. Застройщик обязуется в порядке и сроки, предусмотренные разделом 6 настоящего Договора, передать Участнику Объект долевого строительства.

5.1.6. Застройщик обязуется в случае расхождения проектной и фактической площади Объекта долевого строительства произвести возврат излишне уплаченных денежных средств Участнику в соответствии с п. 3.5. настоящего Договора.

5.1.7. Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по Договору, в случае ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию раньше срока, предусмотренного настоящим Договором.

5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, установленном статьей 4 настоящего Договора, и кроме того, обязуется в случае расхождения проектной и фактической площади Объекта долевого строительства произвести доплату в соответствии с п. 3.3. и п. 3.4. настоящего Договора.

5.2.2. Участник после выполнения своих обязательств по уплате Цены Договора имеет право уступить свои права по Договору третьему лицу с принятием последним всех условий и обязательств по настоящему Договору и дополнительных соглашений к нему исключительно при условии получения письменного согласия Застройщика, выраженного в форме отдельного документа с проставлением подписи полномочного лица и печати Застройщика. При этом Участник самостоятельно и за свой счет регистрирует соответствующий Договор уступки в установленном порядке.

5.2.3. Участник обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Передаточному акту в порядке и сроки, предусмотренные в разделе 6 настоящего Договора.

5.2.4. До регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник обязуется не производить каких-либо работ по переустройству и перепланировке Объекта долевого строительства.

5.2.5. Участник ознакомлен с проектной декларацией Многоквартирного дома и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства и сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование

гражданской ответственности Застройщика, подлежащие предоставлению в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ.

5.2.6. Участник уведомлен о предстоящем межевании Застройщиком Земельного участка и сносе расположенных на нем зданий, строений и сооружений в соответствии с разрешительной документацией, в связи с этим дает свое согласие на раздел Земельного участка на условиях, определяемых собственником Земельного участка, зданий, строений и сооружений, постановку на учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, прекращение права собственности на Земельный участок в связи с его разделом, на здания, строения и сооружения в связи с их сносом, государственную регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные в результате раздела земельные участки и государственную регистрацию ограничений (обременений) прав на такие участки, а так же внесение в ЕГРН записей о снятии ограничений (обременений), за исключением права залога на обособленный земельный участок, на площади которого осуществляется с привлечением Участника долевого строительство Многоквартирного дома. А так же дает свое согласие на любые последующие разделы земельных участков, образованных в результате раздела Земельного участка, требуемые для целей выделения земельных участков под отдельно стоящие дома (строения), с последующим снятием ограничений (обременений) прав в отношении участков, на которых не осуществляется с привлечением Участника долевого строительство.

5.2.7. Участник уведомлен, что в соответствии с действующим законодательством РФ, нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Многоквартирного дома) на Земельном участке, на котором осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома в период с начала строительства (создания) и до момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, запрещается.

6. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется на основании подписываемого Сторонами Передаточного акта в сроки и порядке, предусмотренные настоящим Договором.

6.2. Застройщик в течение _____ месяцев с даты получения в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, обязан передать Участнику Объект долевого строительства в завершеном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Передаточного акта.

6.3. Участник обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. При этом, в соответствии с положениями статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации, обязанность по внесению платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и за коммунальные услуги возникает у Участника с момента (даты) подписания Передаточного акта, а так же в случае, предусмотренном п. 6.4. настоящего Договора, с момента (даты) составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта.

6.4. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.3. настоящего Договора срок или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 1 (одного) месяца с момента окончания срока, предусмотренного п. 6.3. настоящего Договора, для принятия Объекта долевого строительства Участником, вправе составить односторонний Передаточный акт. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего Передаточного акта.

6.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта, в случае, предусмотренном п.6.4. настоящего Договора

6.6. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

6.7. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику с момента подписания Сторонами Передаточного акта или с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случае, предусмотренном п.6.4. настоящего Договора.

6.8. В случае выявления Сторонами каких-либо строительных недоделок/недостатков строительства, нарушения обязательных требований, приведших к ухудшению качества Объекта, иных недостатков, которые делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования в соответствии с положениями настоящего Договора, а также в соответствии со статьями 7 и 8 Закона 214-ФЗ, то до подписания Передаточного акта Стороны обязуются составить соответствующий акт, либо заключить отдельное соглашение об устранении строительных недоделок.

При этом, Стороны пришли к соглашению о том, что на акт, или иной документ, указывающий на наличие строительных недоделок распространяются требования:

- подписывается Участником лично;
 - предъявляется Застройщику в письменном виде;
 - содержит информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или положение действующего законодательства РФ, по отношению к которым выявлено несоответствие;
 - содержит установленный Участником разумный срок устранения недостатков (строительных недоделок);
- При несоблюдении указанных выше условий акт, или иной документ считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

В случае несоблюдения данных требований Участник не вправе совершать действия, предусмотренные пп. 2 и пп.3 пункта 2 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Стороны пришли к соглашению о том, что Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Федерального закона № 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», только после рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, предъявленного Участником соответствующего требования и при условии отказа Застройщика от исполнения указанного требования.

6.9. Стороны договорились о том, что, в случае выявления несущественных отклонений от требований, установленных настоящим Договором, Стороны обязуются урегулировать все вопросы путем переговоров и подписанием соответствующего акта, либо заключением отдельного соглашения об устранении строительных недоделок. Сторонами признается, что уклоняющаяся от такого подписания Сторона нарушает установленные договорные обязательства в части сдачи-приемки законченного строительством Объекта и действия уклоняющейся Стороны расцениваются как злоупотребление правом и считаются заведомо недобросовестным осуществлением гражданских прав и нарушением положений статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации. Сторона, чьи законные права и интересы, установленные договорными обязательствами нарушены, вправе составить в одностороннем внесудебном порядке Передаточный акт, при этом обязательства передающей Стороны считаются выполненными с даты подписания такого Передаточного акта.

6.10. У Участника одновременно с подписанием Передаточного акта или по истечении срока, установленного для подписания Передаточного акта, а также при подписании Передаточного акта Застройщиком в одностороннем порядке возникает обязанность заключить договор управления с управляющей организацией, эксплуатирующей Объект по утвержденным договорным тарифам и обязуется произвести в пользу управляющей организации авансовый платеж за 2 (Два) месяца за услуги управления и эксплуатации Объекта долевого участия (оплата услуг управляющей организации является конклюдентными действиями Участника, направленными на установление воли Сторон возникновения, изменения или прекращения гражданских правоотношений).

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектной документации на Многоквартирный дом, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства, действующим на момент прохождения экспертизы проектной документации.

7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является Заключение о соответствии (ЗОС), выданное Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы в установленном порядке.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет с даты подписания Сторонами Передаточного акта или с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства или в состав общего имущества Многоквартирного дома составляет 3 (Три) года с даты подписания первого Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства:

- установка стояков трубопроводов холодной и горячей воды;
- установка канализации с отводами для подключения разводки;
- установка окон ПВХ;
- остекление лоджий;
- установка входной двери;
- электроснабжение до вводного щитка в Объект долевого строительства;
- установка перегородок санузлов;
- разводка трубопроводов отопления с установкой радиаторов.

7.5. Межкомнатные перегородки; внутриквартирные двери; подоконники; отделка всех помещений, включая устройство стяжек, полов, штукатурку, шпаклевку, окраску стен, потолков; внутриквартирная разводка водопровода и канализации; сантехприборы и сантехфаянс; внутриквартирная электроразводка и оконечные электроустройства, в том числе электророзетки и электроплиты; внутриквартирная разводка телевидения, телефонизация, радиофикация, домофонная сеть и их оконечные устройства отсутствуют.

7.6. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

7.7. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

7.8. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Участнику Объекта долевого строительства, установленных ст. 6 настоящего Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

7.9. В случае нарушения Участником условий, предусмотренных п. 4.2.; п. 3.3.; п. 3.4. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

7.10. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки и расходы в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в порядке и на условиях, предусмотренных соглашением Сторон.

8.2. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

8.3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом 214-ФЗ.

8.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п.п. 8.2., 8.3 настоящего Договора, Застройщик возвращает Участнику уплаченные им по настоящему Договору денежные средства, а также уплачивает Участнику проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере и в сроки, установленные Законом 214-ФЗ. Указанные проценты начисляются за

каждый день использования денежных средств со дня их внесения Участником в счет оплаты Цены Договора до дня их возврата Застройщиком.

8.5. В случае расторжения настоящего Договора и несвоевременного возврата Застройщиком денежных средств, уплаченных Участником в счет оплаты Цены Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ, от суммы, подлежащей возврату, за каждый календарный день просрочки. Датой возврата денежных средств считается дата их поступления на расчетный счет Участника.

8.6. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

9.1. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору осуществляется следующими способами:

9.1.1. Залогом Земельного участка, который с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге у Участника, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, и строящийся на Земельном участке Многоквартирный дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

9.1.2. Страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства (далее - договор страхования) со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании в порядке, предусмотренном статьями 13; 15.2 Закона 214-ФЗ.

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

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

10.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а так же изменения действующего законодательства.

10.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана любым доступным способом в течение 10 (десяти) календарных дней информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

10.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

10.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение 10 (десяти) календарных дней сообщить об этом другой Стороне любым доступным способом, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства.

10.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более шести месяцев, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и возвратить все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.2. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора, Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

11.3. Участник, подтверждает, что он не ограничен в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоит, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить данный Договор на крайне невыгодных для Участника условиях, Договор не заключается под влиянием стечения тяжелых для Участника обстоятельств и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.

11.4. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме. Сообщения (уведомления) будут считаться направленными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или доставлены лично с получением под расписку уполномоченными лицами, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации. В случае отсутствия Стороны по адресу уведомления, указанному в разделе 12 настоящего Договора (в том числе при наличии на почтовом уведомлении отметки органа почтовой связи «в связи с истечением срока хранения», «адресат за получением не явился», «адресат выбыл», «адресат не проживает» и т.п.), уведомление считается произведенным надлежащим образом и полученным соответствующей Стороной Договора со всеми вытекающими из данного обстоятельства последствиями.

Участник обязуется сообщить Застройщику в письменном виде в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, обо всех изменениях, касающихся места жительства, адреса для корреспонденции, телефона, фамилии, паспортных данных, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня изменения. В случае, если Участник не уведомил Застройщика о смене адреса, все письма-уведомления Застройщика считаются надлежащим образом отправленными.

11.5. Расходы, связанные с оформлением настоящего Договора, несет Участник.

11.6. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые после государственной регистрации являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.7. Приложение № 1 и Приложение № 2 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.8. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.9. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении его предмета, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

11.10. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: ООО «Красный Октябрь - Рассказовка»	Участник:
--	------------------

Застройщик
ООО «Красный Октябрь - Рассказовка»
Генеральный директор

_____/_____/

Участник

_____/_____/

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Жилое помещение (квартира), состоящее из __ (_____) комнат(ы), расположенное в Многоквартирном доме на __ (_____) этаже, **секция __, со строительным номером** __ (_____) . Общая проектная площадь Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением площадей неотапливаемых помещений - балконов, лоджий, веранд и террас, составляет _____ (_____) кв.м. Проектная площадь Объекта долевого строительства включая площадь помещений вспомогательного использования, с учетом площадей неотапливаемых помещений – балконов (с применением понижающего коэффициента 0,3), лоджий (с применением понижающего коэффициента 0,5), составляет _____ (_____) кв.м.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА № _____

ПОДПИСИ СТОРОН

Участник

_____/_____

Застройщик:

ООО «Красный Октябрь - Рассказовка»

Генеральный директор

_____/_____

Основные характеристики Здания (Жилого дома)

Вид - многоквартирный дом

Назначение - жилое

Этажность – _____ + 1 техническое подполье

Общая площадь – _____ кв.м.

Материал наружных стен и поэтажных перекрытий - монолитный железобетонный каркас и наружные стены из мелкоштучных блоков из легкого бетона

Класс энергоэффективности - В «высокий»

Сейсмостойкость - Соответствует СП 14.13330.2014 «СНиП II-7-81* Строительство в сейсмических районах»

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «Красный Октябрь - Рассказовка»

Генеральный директор

_____ / _____ /

Участник

_____ / _____ /