**Корпус 15/2 (секция 1)**

**\*<**Государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве корпуса № 15/2 (секция 1) была осуществлена 23.10.2015. После истечения срока действия разрешения на строительство и признания застройщика банкротом привлечение средств участников долевого строительства не осуществляется.>

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве первой секции жилого дома корпус 15/2**

**по строительному адресу: Московская область, г. Одинцово, микрорайон № 2**

|  |  |
| --- | --- |
| Место подписания: | Россия, Московская область, г. Одинцово |
| Дата подписания: | ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** |

**Общество с ограниченной ответственностью «Рантект-МФД»** (зарегистрировано Московской областной регистрационной палатой 13.02.2002 и внесено в реестр под № 50:20:04086, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, серия 50 № 002290505 выдано 12.12.2002 Инспекцией МНС России по г. Одинцово Московской области за основным государственным регистрационным номером 1025004070090) в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – **«Федеральный закон»**)

заключили настоящий договор (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

**I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

* 1. По настоящему Договору Застройщик обязуется силами привлечённых подрядных организаций обеспечить выполнение строительства **секции № 1** многоэтажного жилого дома **корпус 15/2** с нежилыми помещениями общественного назначения и наружными инженерными сетями по строительному адресу: **Московская область, г. Одинцово, микрорайон № 2** (далее – «Корпус») и после получения разрешения на ввод секции № 1 в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объекты долевого строительства, описание которых в соответствии с рабочей документацией приведено в пункте 1.4. настоящего Договора, при условии их полной оплаты Участником долевого строительства.

По настоящему Договору Участник долевого строительства обязуется своевременно и в полном объёме уплатить Застройщику обусловленную настоящим Договором цену объектов долевого строительства и (при наличии разрешения на ввод секции № 1 Корпуса в эксплуатацию) принять соответствующие объекты долевого строительства.

* 1. Участник долевого строительства извещён, что секция № 1 Корпуса (далее – **«Секция № 1»**) является первым этапом (очередью) строительства Корпуса и будет введена в эксплуатацию отдельно от второго этапа строительства Корпуса. Стороны признают, что выполнение второго этапа строительства Корпуса (секции 2, 3, 4) не входит в предмет настоящего Договора.
  2. Застройщик осуществляет строительство Секции № 1 на основании:

1. Разрешения на строительство от 22.08.2012 № RU50511105-052;
2. Договора аренды земельного участка от 26.03.2012 № 4725, зарегистрированного 04.05.2012 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за номером регистрации 50-50-20/024/2012-115 (земельный участок с кадастровым номером **50:20:0030102:86** общей площадью 4 105+/-45 кв. м, из земель населённых пунктов, по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. п. Одинцово, г. Одинцово, 2-й микрорайон, ул. Садовая, ЖД-15/2, южная часть кадастрового квартала 50:20:0030102, для жилищного строительства);
3. Договора аренды земельного участка от 24.03.2011 № 3878, зарегистрированного 27.04.2011 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за номером регистрации 50-50-20/015/2011-067 (земельный участок с кадастровым номером **50:20:0030102:54** общей площадью 5 822 кв. м, из земель населённых пунктов, по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. п. Одинцово, г. Одинцово, ул. Садовая, 20а, для строительства жилого дома корпус № 15/2).

В случае изменения реквизитов указанных документов Застройщик отражает соответствующую информацию в проектной декларации Секции № 1, при этом внесения изменений в настоящий Договор не требуется.

* 1. Под «Объектами долевого строительства» по настоящему Договору понимаются **квартиры** в количестве **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** квартира, полный перечень которых с указанием расположения в составе **Секции № 1** и индивидуальных характеристик по данным рабочей документации Секции № 1 приведён в настоящем пункте**.**

По соглашению Сторон следующие квартиры должны быть построены за счёт денежных средств Участника долевого строительства, уплачиваемых по настоящему Договору, и подлежат передаче Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им обязанности по оплате (далее – **«Квартиры»**):

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | **Строительный № Квартиры** | Секция | Этаж | Кол-во комнат | Проектная площадь всех частей Квартиры с учётом неотапливаемых помещений, кв. м | в т. ч.  проектная общая площадь,  кв. м | Цена Квартиры (до определения фактической площади), руб. |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого:** | | | | |  |  |  |

Графическое описание Квартир приведено в выписках из плана Секции № 1 (без выделения общего имущества), являющихся приложением к настоящему Договору.

Фактические показатели площади и окончательная цена Квартир определяются по правилам пунктов 2.3., 2.4. настоящего Договора и будут отражены в акте приёма-передачи Квартир (или в одностороннем акте о передаче Квартир, подписываемом Застройщиком в случаях, предусмотренных Федеральным законом и настоящем Договором).

* 1. Проектная декларация Секции № 1 (далее – **«Проектная декларация»**) опубликована в сети «Интернет» на сайте [www.rmfd.ru](http://www.rmfd.ru) и располагается на указанном сайте до получения Застройщиком разрешения на ввод Секции № 1 в эксплуатацию (с учётом всех вносимых в неё изменений и дополнений) или наступления иных обстоятельств, установленных законодательством.
  2. В соответствии с Проектной декларацией предполагаемый срок получения разрешения на ввод Секции № 1 в эксплуатацию: не позднее \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Срок получения разрешения на ввод Секции № 1 в эксплуатацию может быть уточнён с внесением изменений в Проектную декларацию в случае изменения фактических сроков выполнения подрядными организациями строительных работ и (или) задержки выдачи уполномоченным органом такого разрешения.

В случае увеличения предполагаемого срока получения разрешения на ввод Секции № 1 в эксплуатацию, независимо от причин такого увеличения, Застройщик в порядке, установленном Федеральным законом, уведомляет об этом Участника долевого строительства и вносит в Проектную декларацию сведения о новом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Если увеличение срока получения разрешения на ввод Секции № 1 в эксплуатацию повлияет на срок передачи Квартир, предусмотренный настоящим Договором, Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства и указывает в таком уведомлении новый срок передачи с учётом того, что новый срок передачи определяется истечением двенадцати или не более двенадцати месяцев со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Секции № 1 в эксплуатацию и должен быть единым для всех участников долевого строительства Секции № 1.

* 1. По соглашению Сторон Квартиры подлежат передаче Участнику долевого строительства без отделки, то есть без выполнения следующих работ:
* установка внутриквартирных дверей;
* устройство подоконников;
* окончательная отделка, включая: стяжку под полы, настилку линолеума, паркета, установку плинтусов, плитки, штукатурные работы, чистовую отделку стен и потолков (шпатлевка, покраска, оклейка обоями, облицовка плиткой и пр.);
* внутриквартирная разводка водопровода и канализации с установкой сантехприборов и санфаянса;
* внутриквартирная электроразводка с установкой оконечных устройств (выключатели, розетки, осветительные приборы), электрозвонков, электроплит;
* внутриквартирная разводка сетей ТВ, телефонизации, радиофикации, пожарной сигнализации, домофонная сеть с установкой оконечных устройств;
* устройство встроенных шкафов, антресолей, подстолий и т. п.
  1. В соответствии с проектной документацией в Квартирах на момент их передачи Участнику долевого строительства будут выполнены следующие виды работ:
* имитация межкомнатных перегородок из пазогребневых плит высотой в 1 ряд;
* остекление окон пластиковыми стеклопакетами согласно проекту;
* остекление лоджий в «одну нитку»;
* входная дверь в соответствии с проектом;
* система отопления в объёме проекта с использованием оборудования и материалов отечественного производства;
* стояки систем холодного и горячего водоснабжения;
* стояки систем внутриквартирной вентиляции без установки вентрешёток;
* установка квартирных щитков механизации;
* установка закладных деталей для подключения к слаботочным системам;
* установка автономных дымовых пожарных извещателей;
* установка счётчиков электроэнергии, горячей и холодной воды.

Стороны согласились: в целях сохранности счётчиков электроэнергии, горячей и холодной воды допускается их установка непосредственно при принятии Квартир Участником долевого строительства (либо при подписании Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартир).

* 1. Гарантийный срок на Квартиры составляет пять лет со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Секции № 1 в эксплуатацию. Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование, входящее в состав Квартир, составляет три года со дня подписания первого акта о передаче Квартир.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И СРОК ЕЁ УПЛАТЫ**
   1. Общая стоимость Квартир до определения их фактической площади составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей**, НДС не облагается, исходя из согласованной Сторонами стоимости одного квадратного метра площади Квартир (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей) и проектной площади всех частей Квартир с учётом неотапливаемых помещений (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м) (далее также **«Цена настоящего Договора»**).

Цена каждой Квартиры (до определения фактической площади) указана в пункте 1.4. настоящего Договора.

Цена Квартир, указанная в настоящем пункте и в пункте 1.4. настоящего Договора, уточняется по правилам пункта 2.4. настоящего Договора после получения Застройщиком результатов обмера Секции № 1 органами технической инвентаризации/лицами, осуществляющими кадастровую деятельность, при этом Стороны производят взаиморасчёты по правилам пунктов 2.5., 2.6. настоящего Договора.

Цена одного квадратного метра площади Квартир согласована Сторонами в фиксированном размере: 68 000 (Шестьдесят восемь тысяч) рублей.

* 1. Участник долевого строительства уплачивает Цену настоящего Договора после государственной регистрации настоящего Договора путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика, указанный в заключительном разделе настоящего Договора, или иным способом, не запрещённым законодательством Российской Федерации, - со следующей рассрочкой платежа:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Дата платежа, дд.мм.гггг. (не позднее) | Размер взноса, рублей |
| 1. |  |  |
| 2. |  |  |
| **Итого, руб.:** | |  |

* 1. **Фактическая** площадь каждой Квартиры определяется по данным первого обмера Секции № 1 органами технической инвентаризации/лицами, осуществляющими кадастровую деятельность. При этом Стороны согласились, что первые обмеры Секции № 1 будут проводиться силами выбранной Застройщиком организации, имеющей на это право в соответствии с законодательством, и Стороны будут доверять результатам обмеров, выполненным соответствующей организацией.

Стороны допускают отклонение фактических показателей площади Квартиры от проектных, возникающее по результатам фактического выполнения строительства, при этом такое отклонение не рассматривается Сторонами как существенное изменение размера Квартиры.

* 1. Окончательная цена настоящего Договора является суммой окончательных цен Квартир.

Окончательная цена **каждой Квартиры** определяется путём умножения стоимости одного квадратного метра площади в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей на **фактическую** полную площадь всех частей Квартиры с учётом неотапливаемых помещений (балконов, лоджий).

Застройщик письменно извещает Участника долевого строительства (его правопреемников, приобретателей прав) о фактической площади и окончательной цене каждой Квартиры, определённой по правилам настоящего пункта, после получения результатов обмера Секции № 1 органами технической инвентаризации/лицами, осуществляющими кадастровую деятельность, но не позднее даты направления Участнику долевого строительства сообщения о завершении строительства Секции № 1 и о готовности Квартир к передаче.

Получение Участником долевого строительства (его правопреемниками, приобретателями прав) извещения о фактической площади и окончательной цене Квартиры является основанием для проведения Сторонами взаиморасчётов, предусмотренных пунктами 2.5., 2.6. настоящего Договора.

* 1. Если окончательная цена Квартиры, определённая по правилам пункта 2.4. настоящего Договора, превысит денежную сумму, ранее уплаченную Застройщику за данную Квартиру по настоящему Договору, Участник долевого строительства (его правопреемники, приобретатели прав) уплачивает Застройщику разницу между окончательной ценой Квартиры и денежной суммой, уплаченной Застройщику за Квартиру до этого момента.

Участник долевого строительства (его правопреемники, приобретатели прав) исполняет обязанность по оплате, предусмотренную настоящим пунктом, **в течение десяти рабочих дней** со дня получения от Застройщика письменного извещения о фактической площади и окончательной цене Квартиры, но **до** подписания акта приёма-передачи Квартиры, - путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика, указанный в заключительном разделе настоящего Договора.

* 1. Если окончательная цена Квартиры, определённая по правилам пункта 2.4. настоящего Договора, окажется ниже денежной суммы, ранее полученной Застройщиком за данную Квартиру по настоящему Договору, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства разницу между денежной суммой, полученной Застройщиком за Квартиру, и окончательной ценой Квартиры.

Застройщик исполняет указанную обязанность в течение трёх месяцев со дня направления Участнику долевого строительства сообщения о завершении строительства Секции № 1 и о готовности Квартиры к передаче – путём перечисления денежных средств на банковский счёт Участника долевого строительства, указанный в заключительном разделе настоящего Договора (а если право требования на Квартиру перешло к цессионарию (новому кредитору) по сделке уступки права требования, то исполнение Застройщиком вышеуказанной обязанности производится на банковский счёт, реквизиты которого цессионарий должен своевременно письменно сообщить Застройщику).

* 1. Цена настоящего Договора представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат по строительству Квартир и денежных средств на оплату иных расходов Застройщика. Денежные средства, уплаченные по настоящему Договору в счёт оплаты иных расходов Застройщика, используются Застройщиком по своему усмотрению, в том числе (но не ограничиваясь) на содержание службы Застройщика, погашение кредитов и займов, процентов и комиссий по кредитам и займам, уплату штрафных санкций по договорам, оплату арендной платы, содержание недвижимого имущества, благоустройство территории, а также на иные цели.
  2. Разница между Ценой настоящего Договора и стоимостью строительства Квартир (в случае её наличия) остаётся у Застройщика.
  3. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты Застройщику полностью Цены настоящего Договора (с учётом уточнения окончательной цены Квартир по правилам настоящего Договора) и подписания с Застройщиком акта приёма-передачи Квартир. Обязательства Участника долевого строительства по каждой Квартире считаются исполненными с момента уплаты Застройщику полностью цены соответствующей Квартиры, окончательный размер которой определяется по правилам пункта 2.4. настоящего Договора, и подписания с Застройщиком акта приёма-передачи такой Квартиры.

1. **ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА**
   1. Обязательства Застройщика по настоящему Договору обеспечиваются залогом в порядке, установленном статьями 13-15 Федерального закона.
   2. На дату заключения настоящего Договора обязательство Застройщика по передаче Квартир также обеспечивается по правилам статьи 15.2. Федерального закона - страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по передаче Квартир по настоящему Договору.

Договор страхования указанной гражданской ответственности (далее – **«Договор страхования»**) заключается Застройщиком со страховой организацией, имеющей лицензию на соответствующий вид деятельности и отвечающей требованиям статьи 15.2. Федерального закона (далее также – «Страховщик»).

Договор страхования подписывается Застройщиком одновременно с настоящим Договором и передаётся в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в составе документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора.

Договор страхования считается заключённым с момента государственной регистрации настоящего Договора и действует до предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартир Участнику долевого строительства.

Реквизиты Договора страхования, заключённого Застройщиком в обеспечение обязательства по передаче Квартир, и сведения о Страховщике указываются в Проектной декларации в соответствии с требованиями Федерального закона.

* 1. Выгодоприобретателем по Договору страхования является Участник долевого строительства. При этом допускается замена выгодоприобретателя, названного в Договоре страхования, в отношении всех или части Квартир другим лицом (другими лицами) в случае уступки права требования по настоящему Договору – с уведомлением об этом в письменной форме Страховщика.
  2. В случае расторжения или досрочного прекращения Договора страхования Страховщик обязан уведомить об этом Участника долевого строительства (его правопреемников, приобретателей прав – в случае замены выгодоприобретателя по Договору страхования) и уполномоченный орган, осуществляющий государственный контроль/надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, **в течение семи рабочих дней**, а также **в течение трёх рабочих дней** – орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
  3. В случае расторжения или досрочного прекращения Договора страхования Застройщик **в течение пятнадцати дней** с даты такого расторжения/прекращения обязан заключить другой Договор страхования.
  4. В случае отзыва лицензии у страховой организации, с которой у Застройщика заключён Договор страхования, либо назначения в такой страховой организации временной администрации Застройщик **в течение пятнадцати дней** с даты наступления любого из указанных событий обязан (по своему выбору):
* заключить Договор страхования с другой страховой организацией или
* оформить своё участие в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков, имеющем соответствующую лицензию и созданном исключительно для осуществления такого вида страхования, или
* заключить договор поручительства с банком по правилам статьи 15.1. Федерального закона.
  1. Участник долевого строительства подтверждает, что при подписании настоящего Договора получил от Застройщика сведения о Страховщике, условиях страхования, а также копию Договора страхования, подписанного между Застройщиком и Страховщиком одновременно с настоящим Договором, и Правил страхования.

1. **ПОРЯДОК И СРОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИР**
   1. Застройщик передаёт Участнику долевого строительства Квартиры (после получения разрешения на ввод Секции № 1 в эксплуатацию) в следующий срок: не позднее \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Указанный в настоящем пункте срок передачи един для всех участников долевого строительства Секции № 1.

* 1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Секции № 1 и о готовности Квартир к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартир и о последствиях его бездействия, предусмотренных Федеральным законом, не менее чем за месяц до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Квартир.
  2. Застройщик передаёт, а Участник долевого строительства принимает Квартиру по акту приёма-передачи, подписываемому Сторонами. Стороны признают, что обязанность по передаче Квартиры возникает у Застройщика при условии и не ранее полной оплаты Участником долевого строительства (его правопреемниками, приобретателями прав) цены такой Квартиры, определяемой по правилам пункта 2.4. настоящего Договора.

Если оплата цены Квартир не произведена Участником долевого строительства (его правопреемниками, приобретателями прав) или произведена неполностью, при этом просрочка платежа составляет более двух месяцев либо имела место более трёх раз в течение двенадцати месяцев, Застройщик вправе в одностороннем (внесудебном) порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона.

* 1. Участник долевого строительства (его правопреемники, приобретатели прав) **в течение семи рабочих дней** со дня получения от Застройщика сообщения, указанного в пункте 4.2. настоящего Договора, обязан приступить к принятию Квартиры и совершить одно из следующих действий:

1. принять Квартиру, подписав с Застройщиком акт приёма-передачи; либо
2. если при принятии Квартиры обнаружены её несоответствия обязательным требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона, - потребовать от Застройщика составления акта о недостатках, в котором указываются несоответствия Квартиры этим требованиям (далее – **«Акт о недостатках»**), и отказаться в письменной форме от принятия Квартиры до исполнения Застройщиком следующей обязанности: безвозмездного устранения недостатков, зафиксированных Сторонами в Акте о недостатках, в разумный срок, который должен быть определён в Акте о недостатках. При этом Стороны пришли к соглашению, что Участник долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения цены Квартиры или компенсации расходов по устранению недостатков.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Квартир/Квартиры, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершит одного из вышеуказанных действий.

* 1. Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры Участнику долевого строительства (его правопреемникам, приобретателям прав) в порядке, предусмотренном Федеральным законом, при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры.
  2. Участник долевого строительства (его правопреемники, приобретатели прав) несёт риски случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, ответственность за перепланировку (переоборудование, переустройство) Квартиры с момента подписания Сторонами акта приёма-передачи Квартиры либо с момента подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартиры.
  3. Участник долевого строительства (его правопреемники, приобретатели прав) несёт бремя расходов по содержанию Квартиры и общего имущества в Секции № 1 с момента подписания Сторонами акта приёма-передачи Квартиры либо с момента подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартиры.
  4. Застройщик вправе поручить оказание услуг по управлению Секцией № 1 выбранной по своему усмотрению управляющей организации, если к моменту ввода Секции № 1 в эксплуатацию уполномоченным органом не проведён открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и по итогам этого конкурса не отобрана иная управляющая организация.
  5. С момента передачи Застройщиком Квартир Участник долевого строительства (его правопреемники, приобретатели прав) самостоятельно и за свой счёт оплачивает услуги по управлению Секцией № 1, коммунальные услуги и иные расходы по Квартирам, по содержанию и ремонту общего имущества.
  6. Участник долевого строительства (его правопреемники, приобретатели прав) вправе обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру после подписания Сторонами акта приёма-передачи соответствующей Квартиры или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартиры. Любые действия и расходы, связанные с такой регистрацией, не входят в обязательства Застройщика.
  7. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Секции № 1, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.
  8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приёма-передачи Квартир или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартир.

Обязательства Застройщика по настоящему Договору по каждой Квартире считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приёма-передачи соответствующей Квартиры или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче такой Квартиры.

1. **УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**
   1. Уступка прав требования/перевод долга, принадлежащих Участнику долевого строительства (его правопреемникам, приобретателям прав) по настоящему Договору, третьему лицу (далее также - **«новый кредитор»**), а равно любые иные действия, которые влекут или могут повлечь отчуждение или обременение указанных прав, запрещаются при отсутствии на это предварительного письменного согласия Застройщика.

При наличии такого согласия уступка прав допускается только после полной оплаты Застройщику цены Квартир, в отношении которых производится уступка прав, либо на условиях одновременного перевода долга на нового кредитора.

* 1. Уступка прав требования/перевод долга, принадлежащих Участнику долевого строительства (его правопреемникам, приобретателям прав) по настоящему Договору, иное распоряжение ими совершается по договору уступки (далее - «Договор уступки»).
  2. Уступка прав/перевод долга по настоящему Договору, иное распоряжение правами, основанными на настоящем Договоре, допускаются до подписания Сторонами акта приёма-передачи соответствующих Квартир (либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартир).
  3. Право требования к Застройщику считается перешедшим к новому кредитору с момента государственной регистрации Договора уступки и выполнения сторонами Договора уступки условий перехода прав, предусмотренных ими в Договоре уступки (в зависимости от того, какое из обстоятельств наступит позднее).
  4. После перехода к новому кредитору права требования, основанного на настоящем Договоре, первоначальный кредитор самостоятельно или совместно с новым кредитором письменно уведомляет Застройщика о состоявшемся переходе права требования (долга) к новому кредитору с приложением следующих доказательств состоявшегося перехода прав:

- подлинника Договора уступки со штампом регистрационной надписи на нём, подтверждающим государственную регистрацию Договора уступки;

- подлинника акта, подписанного между сторонами Договора уступки, подтверждающего исполнение между ними всех обязанностей по Договору уступки и условий перехода прав к новому кредитору.

* 1. Обязательства перед новым кредитором возникают у Застройщика при условии и не ранее получения Застройщиком письменного уведомления о состоявшемся переходе права к новому кредитору и доказательств состоявшегося перехода права - при условии, если на такую уступку было получено предварительное письменное согласие Застройщика.

Если на уступку не было получено письменное согласие Застройщика либо Застройщик не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав к новому кредитору (с приложением доказательств такого перехода), новый кредитор несёт риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий.

* 1. В результате состоявшейся уступки прав по настоящему Договору право требования первоначального кредитора на передачу Квартир (всех или части) и все обязанности первоначального кредитора перед Застройщиком по соответствующим Квартирам переходят к новому кредитору на тех же условиях, которые существовали к моменту перехода прав, - с учётом следующих особенностей: если на момент уступки цена соответствующей Квартиры оплачена Застройщику неполностью, срок погашения долга Застройщику со стороны нового кредитора не должен превышать тридцати календарных дней со дня государственной регистрации Договора уступки. Остальные обязанности перед Застройщиком подлежат исполнению новым кредитором с соблюдением всех условий и сроков, предусмотренных настоящим Договором (в редакции всех изменений и дополнений к нему, которые будут действовать к моменту получения Застройщиком уведомления о состоявшемся переходе прав к новому кредитору и доказательств перехода прав).

Вознаграждение за уступку прав в случае, если оно предусмотрено условиями Договора уступки, не входит в предмет и цену настоящего Договора, не меняет цену Квартир, предусмотренную настоящим Договором, а также порядок её определения и изменения.

* 1. После получения письменного уведомления о состоявшемся переходе прав по настоящему Договору к новому кредитору и доказательств такого перехода Застройщик письменно уведомляет Страховщика о замене выгодоприобретателя по Договору страхования в части соответствующих Квартир/Квартиры.
  2. При уступке права требования (переводе долга) по настоящему Договору обязанность по передаче новому кредитору документов, удостоверяющих уступаемое право, и сведений, имеющих значение для осуществления этого права (включая, но не ограничиваясь: копий настоящего Договора со всеми изменениями и дополнениями; копий документов об оплате; копий Договора страхования, заключённого Застройщиком в соответствии с разделом III настоящего Договора, Правил страхования), лежит на лице, уступающем права.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. Застройщик осуществляет строительство Секции № 1 силами привлечённых подрядных организаций; соблюдает сроки предоставления отчётности застройщика в уполномоченный орган и выполнения иных обязательств, предусмотренных Федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.
   2. Застройщик вправе до получения разрешения на ввод Секции № 1 в эксплуатацию вносить изменения в проектную документацию, не запрещённые законодательством Российской Федерации. При этом Застройщик вносит в Проектную декларацию изменения о фактах внесения изменений в проектную документацию в порядке, установленном Федеральным законом.
   3. Застройщик ведёт бухгалтерский учёт и предоставляет информацию уполномоченным органам в порядке, установленном законодательством.
   4. Застройщик обеспечивает соответствие качества строительно-монтажных работ строительным нормам и правилам и проектной документации, соответствие качества работ в Квартире – пункту 1.8. настоящего Договора.
   5. Застройщик для государственной регистрации Участником долевого строительства (его правопреемниками, приобретателями прав) права собственности на Квартиры направляет в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним**,** нотариально удостоверенную копию разрешения на ввод Секции № 1 в эксплуатацию в срок, предусмотренный Федеральным законом.
   6. Участник долевого строительства (его правопреемники, приобретатели прав) уплачивает Цену настоящего Договора в порядке и сроки, предусмотренные разделом II настоящего Договора, и обязан принять Квартиры по правилам раздела IV настоящего Договора.
2. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
   2. В случае просрочки исполнения своего обязательства по уплате Цены настоящего Договора (включая нарушение сроков оплаты по пунктам 2.2., 2.5. настоящего Договора) Участник долевого строительства (его правопреемники, приобретатели прав) уплачивает Застройщику неустойку в размере, предусмотренном Федеральным законом.
   3. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Квартиры, предусмотренного настоящим Договором, Участник долевого строительства (его правопреемники, приобретатели прав) вправе требовать уплаты неустойки в размере, предусмотренном Федеральным законом.
   4. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что такое неисполнение вызвано действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, к числу которых относятся: явления стихийного характера; техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; забастовки, организованные в установленном порядке, боевые действия, террористические акты; нормативные/ненормативные акты, действия/бездействие органов власти и местного самоуправления, препятствующие выполнению обязательств по настоящему Договору; иные обстоятельства, выходящие за рамки разумного контроля Сторон.

Освобождение от ответственности по указанному основания применяется, если Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, письменно уведомила об этом другую Сторону в течение двадцати рабочих дней с приложением применимых доказательств их наступления.

Срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, препятствующие исполнению обязательств по настоящему Договору, а если такие обстоятельства продлятся свыше четырёх месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию любой из Сторон в судебном порядке.

1. **ПРОЧИЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
   2. При изменении сведений, указанных Сторонами в заключительном разделе настоящего Договора, способных повлиять на исполнение настоящего Договора, Стороны в разумный срок письменно уведомляют об этом друг друга. Если Сторона не исполнила обязанность по уведомлению, предусмотренную настоящим пунктом, то исполнение настоящего Договора другой Стороной без учёта соответствующих изменений будет считаться надлежащим.
   3. Любые уведомления между Сторонами (письма, сообщения, претензии и т.д.), независимо от их содержания, будут считаться надлежащими и иметь юридическую силу для Сторон, если они составлены в письменной форме на бумажном носителе, подписаны уполномоченным представителем направляющей Стороны и переданы по почтовому адресу получающей Стороны, указанному в настоящем Договоре, заказным/ценным письмом с описью вложения либо вручены лично под расписку Стороне. Отказ Стороны принять уведомление или отсутствие Стороны по указанному почтовому адресу фиксируется учреждением почтовой связи в документе, подлежащем возврату отправителю, и в этом случае уведомление считается надлежащим.
   4. Все споры и разногласия, возникающие в связи с настоящим Договором, разрешаются путём переговоров Сторон, а если переговоры не приведут к соглашению, - в претензионном порядке, соблюдение которого является обязательным для Сторон. Если претензионный порядок не приведёт к урегулированию спора либо ответ на претензию не поступит в течение сорока пяти календарных дней со дня её направления, спор может быть передан на рассмотрение суда/арбитражного суда по месту нахождения Квартир.
   5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключённым с момента такой регистрации.
   6. Настоящий Договор составлен в \_\_\_\_\_\_\_\_\_ подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: \_\_\_ для Застройщика, \_\_\_ – для Участника долевого строительства, \_\_\_ - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
   7. Приложение к настоящему Договору является его неотъемлемой частью**.** Приложением к настоящему Договору являются: Выписки из Плана Секции № 1.
2. **АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Участник долевого строительства** |
| **ООО «Рантект-МФД»**  ИНН/КПП: 5032074614/503201001  Место нахождения:  Почтовый адрес:  Р/с: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  К/с: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  <сведения, индивидуализирующие Участника долевого строительства>  Адрес:  Банковский реквизиты: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |