**Корпус № 5/2**

**\*<Государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве по корпусу № 5/2 была осуществлена 03.08.2012. После возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика (27.12.2017) привлечение участников долевого строительства не осуществляется**>

**ДОГОВОР № ДУДС-5/2-\_\_\_**

**участия в долевом строительстве многоквартирного дома, расположенного на земельном участке по адресу: Московская область, г. Одинцово, микрорайон № 2, д. № 5/2**

|  |  |
| --- | --- |
| Место подписания: | 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 01.07.2002, 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

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, 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 – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ОПИСАНИЕ КВАРТИРЫ И СРОК ЕЁ ПЕРЕДАЧИ**
   1. По настоящему Договору Застройщик обязуется силами привлечённых подрядных организаций построить кирпично-монолитный 25-этажный двухсекционный жилой дом **корпус № 5/2** с нежилой площадью и объектами инженерной инфраструктуры по строительному адресу: **Московская область, г. Одинцово, микрорайон № 2** (далее – **«Корпус»**) и после получения разрешения на ввод Корпуса в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства (при условии уплаты последним цены настоящего Договора) объект долевого строительства, отвечающий следующему описанию согласно рабочей документации: **квартира со строительным № \_\_\_\_,** состоящая из **\_\_\_** жилой комнаты, площадью всех частей квартиры с учётом неотапливаемых помещений **\_\_\_\_ кв. м**, в том числе общей площадью **\_\_\_\_\_ кв. м**, расположенная на **\_\_\_** этаже в секции \_\_ Корпуса 5/2 (далее - **«Квартира»**).

По настоящему Договору Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную настоящим Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Корпуса в эксплуатацию.

План Квартиры приведён в выписке из плана Корпуса (Приложение № 1 к настоящему Договору).

* 1. Застройщик осуществляет строительство Корпуса на основании документов:

- Разрешения на строительство от 07.09.2011 № RU50511105-066;

- Договора аренды земельного участка от 10.12.2008 № 2383, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 26.01.2009 за номером регистрации 50-50-20/166/2008-263, заключённого между Застройщиком (арендатор) и муниципальным образованием «Одинцовский муниципальный район Московской области» (арендодатель) с учётом изменений и дополнений. Земельный участок для жилищного строительства, кадастровый номер **50:20:0030102:43**, расположенный по адресу: Московская область, г. Одинцово, микрорайон № 2, д. № 5/2.

В случае изменения реквизитов указанных документов Застройщик отражает соответствующую информацию в проектной декларации Корпуса, при этом Стороны согласились, что внесения изменений в настоящий Договор такие изменения не требуют.

* 1. Проектная декларация Корпуса, включающая в себя информацию о Застройщике и проекте строительства Корпуса (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 Корпуса в эксплуатацию (с учётом всех вносимых в неё изменений и дополнений).
  2. В соответствии с Проектной декларацией предполагаемый срок получения разрешения на ввод Корпуса в эксплуатацию: не позднее \_\_\_ \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.
  3. Застройщик передаёт Участнику долевого строительства Квартиру по акту приёма-передачи **не позднее \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года**.

Указанный в настоящем пункте срок передачи един для всех участников долевого строительства Корпуса.

* 1. В случае увеличения предполагаемого срока получения разрешения на ввод Корпуса 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 Корпуса в эксплуатацию.

При этом Стороны согласились: если увеличение указанного срока не повлияет на срок передачи Квартиры, предусмотренный настоящим Договором, срок получения разрешения на ввод Корпуса в эксплуатацию считается изменённым с момента направления Застройщиком указанного уведомления Участнику долевого строительства и внесения соответствующих изменений в Проектную декларацию. В этом случае Стороны не обязаны заключать соглашение об изменении срока получения разрешения на ввод Корпуса в эксплуатацию.

Если увеличение срока получения разрешения на ввод Корпуса в эксплуатацию повлияет на срок передачи Квартиры, предусмотренный пунктом 1.5. настоящего Договора, Стороны заключают соглашение об изменении срока передачи Квартиры с учётом того, что новый срок передачи определяется истечением двенадцати или не более двенадцати месяцев со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Корпуса в эксплуатацию и должен быть единым для всех участников долевого строительства Корпуса.

* 1. В соответствии с рабочей документацией в Квартире на момент её передачи Участнику долевого строительства будут выполнены следующие виды работ:
* имитация межкомнатных перегородок;
* 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;
* установка квартирных щитков механизации;
* установка закладных деталей для подключения к слаботочным системам;
* установка автономных дымовых пожарных извещателей;
* установка счётчиков электроэнергии, горячей и холодной воды.
  1. Застройщик передаёт Участнику долевого строительства Квартиру **без чистовой отделки**, то есть без выполнения следующих видов работ:
* установка внутриквартирных дверей;
* устройство подоконников;
* окончательная отделка, включая: стяжку под полы, настилку линолеума, паркета, 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;
* внутриквартирнаяэлектроразводка 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. Гарантийный срок на Квартиру составляет пять лет со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Корпуса в эксплуатацию. Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет три года со дня подписания первого акта о передаче Квартиры.

1. **ЗАЛОГ ПРАВ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА КВАРТИРУ**
   1. На момент заключения настоящего Договора право аренды земельного участка, предоставленного Застройщику для строительства Корпуса, а также имущественные права на Квартиру находятся в залоге у ПАО Сбербанк в обеспечение обязательств Застройщика по Генеральному соглашению об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ и по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_, заключенным между Застройщиком и ПАО Сбербанк.
   2. Застройщик направляет часть денежных средств, поступивших от Участника долевого строительства по настоящему Договору, на досрочное погашение задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ из расчёта не менее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей за один квадратный метр проектной площади всех частей Квартиры.

После погашения задолженности перед ПАО Сбербанк по правилам настоящего пункта имущественные права на Квартиру выводятся из залога указанного банка путём подписания дополнительного соглашения к Договору залога имущественных прав от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. При этом залог прав аренды земельного участка, предоставленного Застройщику для строительства Корпуса, в пользу ПАО Сбербанк (залогодержатель) сохраняется.

* 1. Настоящий Договор заключается с письменного согласия ПАО Сбербанк.

1. **ЦЕНА НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**
   1. Цена Квартиры является ценой настоящего Договора и до обмеров органами технической инвентаризации составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**, НДС не облагается (далее – «Цена настоящего Договора»). Цена настоящего Договора уточняется по правилам пункта 3.4. настоящего Договора после получения Застройщиком результатов обмера Корпуса органами технической инвентаризации, при этом Стороны производят взаиморасчёты по правилам пунктов 3.5., 3.6. настоящего Договора.
   2. Участник долевого строительства уплачивает Застройщику Цену настоящего Договора в российских рублях путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика, реквизиты которого указаны в заключительном разделе настоящего Договора, в следующий срок: **в течение пяти рабочих дней** со дня государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

При этом уплата Цены настоящего Договора должна быть произведена Участником долевого строительства в срок, предусмотренный абзацем первым настоящего пункта, независимо от того, производится ли оплата за счёт собственных средств Участника долевого строительства или за счёт кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства.

* 1. Фактическая площадь Квартиры определяется по данным первого обмера Корпуса органами технической инвентаризации/лицами, осуществляющими кадастровую деятельность. При этом Стороны договорились, что первые обмеры Корпуса будут производиться силами выбранной Застройщиком организации, имеющей на это право в соответствии с законодательством, и Стороны будут доверять результатам обмеров, выполненным соответствующей организацией. Стороны договорились, что отклонение фактической площади всех частей Квартиры от проектной (с применением для балконов и лоджий понижающих коэффициентов) не рассматривается ими как существенное изменение размера Квартиры.
  2. Окончательная цена Квартиры определяется путём умножения стоимости одного квадратного метра площади, составляющей **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, на фактическую площадь всех частей Квартиры (с учётом неотапливаемых помещений).

Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства о фактической площади и окончательной цене Квартиры, определённой по правилам настоящего пункта, в течение четырёх месяцев со дня получения результатов обмера Корпуса органами технической инвентаризации.

* 1. Если окончательная цена Квартиры, определённая по правилам пункта 3.4. настоящего Договора, превысит денежную сумму, уплаченную Застройщику за Квартиру к моменту направления Застройщиком уведомления о фактической площади и окончательной цене Квартиры, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику разницу между окончательной ценой Квартиры и денежной суммой, уплаченной Застройщику за Квартиру к этому моменту.

Участник долевого строительства исполняет обязанность по оплате, предусмотренную настоящим пунктом, **в течение десяти календарных дней** со дня получения от Застройщика уведомления, указанного в пункте 3.4. настоящего Договора, но **не позднее даты 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 3.4. настоящего Договора, окажется ниже денежной суммы, уплаченной Застройщику за Квартиру к моменту направления Застройщиком уведомления о фактической площади и окончательной цене Квартиры, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства разницу между денежной суммой, полученной Застройщиком за Квартиру, и окончательной ценой Квартиры.

Застройщик исполняет указанную обязанность в течение четырёх месяцев со дня направления Участнику долевого строительства сообщения о завершении строительства Корпуса и о готовности Квартиры к передаче – путём перечисления денежных средств на банковский счёт Участника долевого строительства, указанный в заключительном разделе настоящего Договора.

* 1. Цена настоящего Договора представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат по строительству Квартиры 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 создание объектов социальной и инженерной инфраструктуры, квартир и нежилых помещений, передаваемых Застройщиком муниципальному образованию «Одинцовский муниципальный район Московской области», субъекту Российской Федерации «Московская область» и/или жителям сносимых квартир в соответствии с Договором от 27.10.2003 № 182/20-03 «О реализации инвестиционного проекта по комплексной реконструкции микрорайона № 2 г. Одинцово со сносом пятиэтажного жилого фонда».
  2. Разница между Ценой настоящего Договора и себестоимостью Квартиры (в случае её наличия) остаётся у Застройщика.
  3. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты полностью Цены настоящего Договора, включая оплату по пункту 3.5. настоящего Договора, и подписания Сторонами акта приёма-передачи Квартиры.

1. **ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
   1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства Корпуса и о готовности Квартиры к передаче не менее чем **за тридцать календарных дней** до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Квартиры.

Выполнение в полном объёме строительства Корпуса в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Корпуса градостроительному плану земельного участка и проектной документации подтверждается разрешением на ввод Корпуса в эксплуатацию.

* 1. Застройщик передаёт, а Участник долевого строительства принимает Квартиру по акту приёма-передачи, подписываемому Сторонами, при условии полной оплаты Участником долевого строительства окончательной цены Квартиры, определяемой по правилам пункта 3.4. настоящего Договора.

Если к моменту передачи Квартиры уплата окончательной цены Квартиры произведена не в полном объёме, Застройщик вправе приостановить передачу Квартиры до полного исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате. В последнем случае Застройщик **не** считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Квартиры.

* 1. **В течение семи рабочих дней** со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства Корпуса и о готовности Квартиры к передаче Участник долевого строительства 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 несоответствия Квартиры обязательным требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона,* - потребовать от Застройщика составления акта, 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 Квартиры, зафиксированных Сторонами в Акте о недостатках, в разумный срок, который должен быть определён Сторонами в Акте о недостатках. При этом Стороны договорились, 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 Квартиры, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

* 1. Стороны согласились и подтверждают, что в течение срока устранения недостатков в Квартире, согласованного Сторонами в Акте о недостатках, неблагоприятные последствия, предусмотренные пунктами 7.3., 7.4. настоящего Договора, не применяются к Сторонам.
  2. Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом, при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры.
  3. Участник долевого строительства 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).
  4. Участник долевого строительства несёт бремя расходов по содержанию Квартиры и общего имущества в Корпусе с момента подписания Сторонами акта приёма-передачи Квартиры (либо с момента подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартиры).

Если Участник долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения от Застройщика сообщения о завершении строительства Корпуса и о готовности Квартиры к передаче не совершил одного из действий по принятию Квартиры по правилам пункта 4.3. настоящего Договора, он обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Квартиры и общего имущества в Корпусе за период просрочки исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по пункту 4.3. настоящего Договора.

* 1. Стороны договорились, что Застройщик вправе поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Корпуса выбранной Застройщиком по своему усмотрению организации. С момента передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства последний самостоятельно и за свой счёт оплачивает услуги указанной организации на основании договора, заключаемого между Участником долевого строительства и этой организацией.

Участник долевого строительства вправе после государственной регистрации своего права собственности на Квартиру совместно с другими собственниками помещений в Корпусе в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, избрать способ управления Корпусом и заменить выбранную Застройщиком организацию.

* 1. Участник долевого строительства 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 акта приёма-передачи Квартиры или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартиры. Любые действия и расходы, связанные с такой регистрацией, не входят в обязательства Застройщика.
  2. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Корпусе, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.
  3. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приёма-передачи Квартиры или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартиры.

1. **УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**
   1. Участник долевого строительства вправе уступить права требования, возникающие у него по настоящему Договору, третьему лицу (далее - **«Цессионарий»**) только после полной оплаты Застройщику цены Квартиры.
   2. Участник долевого строительства вправе уступить право требования, возникающее у него по настоящему Договору, **до** полной оплаты Застройщику цены Квартиры при условии одновременного перевода долга на Цессионария.
   3. Уступка права требования допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания акта о передаче Квартиры Участнику долевого строительства.
   4. Уступка Участником долевого строительства прав требования (перевод долга) по настоящему Договору, иное распоряжение ими допускается только при наличии на это предварительного письменного согласия Застройщика ПАО Сбербанк и совершается по договору уступки прав по форме, приемлемой для Застройщика и ПАО Сбербанк.
   5. Уступка права требования (перевод долга) по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Право требования к Застройщику считается перешедшим к Цессионарию с момента государственной регистрации уступки права требования и выполнения условий, предусмотренных договором уступки прав между Участником долевого строительства и Цессионарием.

* 1. После перехода к Цессионарию права требования, основанного на настоящем Договоре, по правилам, предусмотренным соответствующим договором уступки прав и законом, но до подписания по настоящему Договору акта о передаче Квартиры Участник долевого строительства обязан самостоятельно или совместно с Цессионарием письменно уведомить Застройщика и ПАО Сбербанк о состоявшемся переходе права требования (долга) к Цессионарию с приложением следующих доказательств состоявшегося перехода прав:

- подлинника договора уступки прав, заключенного Участником долевого строительства с Цессионарием, со штампом регистрационной надписи на нём, подтверждающим государственную регистрацию уступки требования;

- подлинника акта, подписанного Участником долевого строительства с Цессионарием, об исполнении между ними всех обязанностей по договору уступки прав.

* 1. Обязательства перед Цессионарием (новым кредитором) возникают у Застройщика при условии и не ранее получения Застройщиком письменного уведомления о состоявшемся переходе права к Цессионарию и доказательств состоявшейся уступки права.

Если Застройщик не будет письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав Участника долевого строительства к Цессионарию по правилам настоящего Договора, Цессионарий несёт риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий. В этом случае исполнение Застройщиком обязательства Участнику долевого строительства (первоначальному кредитору) признаётся исполнением надлежащему кредитору.

* 1. В результате состоявшейся уступки требования право требования Участника долевого строительства на передачу Квартиры, долг и все обязанности Участника долевого строительства перед Застройщиком переходят к Цессионарию в объёме и на условиях, существовавших к моменту перехода прав. При этом вознаграждение за уступку права в случае, если оно предусмотрено договором уступки прав между Участником долевого строительства и Цессионарием, не входит в предмет и цену настоящего Договора и не меняет цену Квартиры, установленную настоящим Договором.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. Участник долевого строительства извещён, что на дату заключения настоящего Договора на земельном участке, предоставленном в аренду Застройщику муниципальным образованием «Одинцовский муниципальный район Московской области» для строительства Корпуса, размещается пятиэтажный дом (ул. Северная, 40), подлежащий отселению и сносу в соответствии с постановлением главы Одинцовского района Московской области от 07.10.2002 № 2362. Застройщик обязуется выполнить все этапы строительства Корпуса, включая снос существующего дома, в соответствии с графиками проведения строительных работ и обеспечить получение разрешения на ввод Корпуса в эксплуатацию не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором.
   2. Застройщик принимает на себя обязательства по заключению договоров с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.
   3. Застройщик соблюдает требования к размеру собственных средств, нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, установленных Правительством Российской Федерации, соблюдает сроки предоставления отчётности и выполнения иных обязательств, предусмотренных Федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.
   4. Застройщик вправе до получения разрешения на ввод Корпуса в эксплуатацию вносить изменения в проектную документацию Корпуса, 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.
   5. Застройщик ведёт бухгалтерский учёт и предоставляет информацию уполномоченным органам в порядке, установленном законодательством.
   6. Застройщик обеспечивает соответствие качества строительно-монтажных работ строительным нормам и правилам и проектной документации, соответствие качества работ в Квартире – пункту 1.7. настоящего Договора.
   7. Застройщик для государственной регистрации права собственности на объекты долевого строительства в составе Корпуса направляет в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним**,** нотариально удостоверенную копию разрешения на ввод Корпуса в эксплуатацию в срок, предусмотренный Федеральным законом.
   8. Участник долевого строительства уплачивает Цену настоящего Договора в порядке и сроки, предусмотренные разделом III настоящего Договора, и обязан принять Квартиру 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 3.2., 3.5. настоящего Договора) Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере, предусмотренном Федеральным законом.
   3. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Квартиры, предусмотренного настоящим Договором, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере, предусмотренном Федеральным законом.
   4. В случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Квартиры Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,5 (Ноль целых и пять десятых) процента от окончательной цены Квартиры за каждый календарный день просрочки. При этом срок принятия Квартиры считается нарушенным, если в срок, установленный пунктом 4.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства не совершил одного из действий, предусмотренных указанным пунктом.
3. **ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПЕРЕД ПАО СБЕРБАНК И ОСОБЕННОСТИ ВОЗВРАТА СРЕДСТВ ПРИ РАСТОРЖЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА[[1]](#footnote-1)**
   1. В обеспечение обязательств Участника долевого строительства перед ПАО Сбербанк по заключенному между ними Кредитному договору «\_\_» февраля 2016 № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента государственной регистрации настоящего Договора права требования, возникающие у Участника долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге у ПАО Сбербанк (ипотека в силу закона). При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации залог прав (требований) Участника долевого строительства, вытекающих из настоящего Договора, в пользу ПАО Сбербанк.
   2. С момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Квартира будет находиться в ипотеке у ПАО Сбербанк в обеспечение обязательств Участника долевого строительства по вышеуказанному кредитному договору в соответствии со статьей 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – «Закон об ипотеке»). Согласно статье 20 Закона об ипотеке государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется на основании заявления Участника долевого строительства одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру. При этом залогодержателем по данному залогу будет являться ПАО Сбербанк как организация, предоставившая Участнику долевого строительства кредит на строительство Квартиры, а залогодателем – Участник долевого строительства. Права залогодержателя по ипотеке в силу закона удостоверяются закладной.
   3. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным настоящим Договором или законом, Участник долевого строительства поручает Застройщику:

- в своих интересах и интересах ПАО Сбербанк перечислить все фактически полученные Застройщиком по настоящему Договору от Участника долевого строительства кредитные средства на счёт МФР 30301810500000604000 в ПАО Сбербанк, г. Москва, к/с 30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525225, в счёт исполнения Участником долевого строительства обязательств по Кредитному договору от 15.05.2015 № 68531, заключенному Участником долевого строительства с ПАО Сбербанк;

- в своих интересах перечислить денежные средства, фактические полученные Застройщиком от Участника долевого строительства по настоящему Договору, не являющиеся кредитными средствами, на рублёвый счёт Участника долевого строительства по вкладу, условия которого позволяют совершать приходно-расходные операции, открытый в ПАО Сбербанк.

* 1. В случае, когда расторжение настоящего Договора производится по соглашению Сторон, возврат денежных средств, о котором речь идёт в пункте 8.3. настоящего Договора, производится в течение тридцати календарных дней со дня государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора. В остальных случаях порядок и срок возврата средств определяется по правилам статьи 9 Федерального закона.

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 письменно уведомляют об этом друг друга **в течение пяти рабочих дней** со дня соответствующего изменения. 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, считаются надлежащими, 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 и уведомлением о вручении либо вручены лично под расписку Стороне. Отказ Стороны принять уведомление или отсутствие Стороны по указанному почтовому адресу фиксируется оператором 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. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть претензию и дать письменный ответ на неё в течение шестидесяти календарных дней со дня получения такой претензии.
   5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.
   6. Настоящий Договор составлен в четырёх подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: два для Застройщика, третий – для Участника долевого строительства, четвёртый - 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 является: Выписка из Плана Корпуса.
2. **МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ, ПЛАТЁЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Участник долевого строительства** |
| **ООО «Рантект-МФД»**  ИНН/КПП: 5032074614/503201001  Место нахождения:  Почтовый адрес:  Р/с: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  К/с: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **ФИО**  года рождения  Место рождения:  паспорт гражданина РФ  выдан года,  код подразделения  Адрес регистрации и для уведомлений:  Тел. 8 |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

1. Раздел VIII Договора включается в случае, если оплата Цены Квартиры производится Участником долевого строительства с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк. [↑](#footnote-ref-1)