

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _ - _____

Московская область,
пос. Жилино-1

_____ две тысячи _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТомСтрой», место нахождения: 140070, Московская область, г. Люберцы, рабочий пос. Томилино, ул. Гоголя, д. 54, корпус 2, пом. Ж, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 17 по Московской области 03.07.2008 г. за ОГРН 1085027008164, свидетельство о регистрации серии 50 № 010996161, ИНН/КПП 5027137386/502701001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Первого заместителя генерального директора Багаутдинова Тимербулата Рашитовича, действующего на основании доверенности, выданной Карпаловой Еленой Юрьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса Люберецкого нотариального округа Московской области Румянцева Михаила Валерьевича, 19.07.2017 года, серии 50 АА 9811226, зарегистрировано в реестре: № 6-1733, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, _____ года рождения, пол: _____, место рождения: _____, паспорт гражданина Российской Федерации: _____, выдан _____ года, код подразделения: _____, зарегистрирован(а) по месту жительства по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Основные термины и определения Договора. Основания заключения Договора.

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. «Жилой дом» - многоэтажный жилой дом, строительство которого осуществляет Застройщик по строительному адресу: **Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1. _____ очередь строительства, дом № _____**, имеющий указанные в Проектной декларации характеристики, соответствующие проектной документации Жилого дома, согласованной в установленном законодательством порядке.

1.1.2. «Объект долевого строительства» - жилое помещение (далее - Квартира), а также доля в праве на общее имущество в Жилом доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.1.3. «Цена Договора» - размер денежных средств, подлежащий уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства в объеме, порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, включающий в себя затраты Застройщика на строительство и оплату услуг Застройщика;

1.1.4. «Акт приема-передачи Объекта долевого строительства» - документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства от Застройщика.

1.1.5. «Федеральный закон» - Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. с изменениями и дополнениями.

1.1.6. «Проектная декларация» - документ, включающий в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Жилого дома в соответствии с требованиями, предусмотренными Федеральным законом.

1.1.7. «Росреестр» - территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации по Московской области - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

1.2. Правовую основу настоящего Договора образуют:

- Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных, жилых домов и иных объектов о внесении изменений и некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. с изменениями и дополнениями.

Проектная декларация ООО «Специализированный застройщик «ТомСтрой» по строительству объекта «Комплексная жилая застройка площадью 56,6 га, расположенная по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1, _____ очередь строительства, Жилой дом № _____» размещена Застройщиком на сайте: www.жк-томилино.рф.

- Дополнительное соглашение № _____ от _____ г. к Договору № _____ от _____ г. аренды земельного участка с кадастровым номером 50:22:0040306: _____, площадью _____ кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1.

- Разрешение на строительство № _____ от _____ г., выданное Министерством строительного комплекса Московской области. Срок действия разрешения – _____ года.

1.3. Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия

настоящего Договора в том, что:

- настоящий Договор подписан уполномоченными представителями Сторон и устанавливает юридически действительные обязательства;
- заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведет к нарушению требований уставных документов Сторон, а также обязательств Застройщика, вытекающих из договоров, стороной по которым является Застройщик, или действующего законодательства Российской Федерации;
- Объект долевого строительства (Квартира), передаваемый Участнику долевого строительства в споре и под арестом не состоит, свободен от долгов, не обременен какими-либо правами третьих лиц на момент заключения настоящего Договора.

1.4. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике и о проекте строительства, подлежащую предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона, в том числе:

- о фирменном наименовании, государственной регистрации, учредителях, месте нахождения и режиме работы Застройщика;
- о цели проекта строительства, об этапах и сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации;
- о разрешении на строительство, правах на земельный участок, о кадастровом номере и площади земельного участка, об элементах благоустройства;
- о количестве квартир и нежилых помещений;
- о местоположении жилого дома, функциональном назначении нежилых помещений многоэтажного жилого дома, не входящих в состав общего имущества;
- о составе общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачи Объектов долевого строительства Участникам долевого строительства,
- о сроках и порядке проведения государственной регистрации настоящего договора в соответствии с Федеральным законом;
- о сроках и порядке проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с Федеральным законом.

1.5. Стороны подтверждают, что ознакомлены с учредительными и/или иными документами друг друга, свидетельством о государственной регистрации, свидетельством о постановке на учет в налоговом органе, а также документами, образующими правовую основу настоящего Договора, согласно п. 1.2. настоящего Договора.

2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением иных сил построить Жилой дом по адресу: **Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1, _____ очередь строительства, дом № __**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

2.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является:

- Квартира:

| № п/п | Секция | Этаж | Номер квартиры | Количество комнат | Площадь квартиры, кв.м. | Цена 1 кв.м., руб. | Цена, руб. |
|-------|--------|------|----------------|-------------------|-------------------------|--------------------|------------|
| 1 | | | | | | | |

Проектная площадь Квартиры определяется согласно проектной документации Жилого дома по внутреннему периметру стен Квартиры и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площади помещений вспомогательного использования, а также балконов, лоджий, веранд и террас.

- Общее имущество в Жилом доме, состоящее из помещений в данном доме, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного помещения, на которые у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности одновременно с правом собственности на Квартиру.

2.3. Указанные в настоящем Договоре параметры и площади Квартиры определены по проектной документации будут уточняться по данным фактических обмеров государственного органа (организации), осуществляющего государственный технический учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (БТИ). поэтажный план и пространственное расположение Квартиры на этаже указаны в Приложениях № 1 и 2 настоящего Договора.

2.4. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет со дня получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в

состав такого объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры. Гарантийный срок на иное имущество, входящее в комплектацию Квартиры (двери, включая дверные ручки, окна, напольные и настенные покрытия), равен гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

3. Цена Договора, срок и порядок ее уплаты.

3.1. Цена Договора, т. е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, составляет сумму _____ (_____) **рублей** ____ **копеек** из расчета стоимости 1 (Одного) квадратного метра общей площади Квартиры, составляющей _____ (_____) **рублей** ____ **копеек**.

3.1.1. Цену Договора Участник долевого строительства обязуется перечислить Застройщику в следующем порядке:

- денежные средства в размере _____ (_____) **рублей** ____ **копеек** оплачиваются за счет собственных средств Участника долевого строительства не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

В случае невнесения денежных средств в указанный срок Застройщик имеет право проиндексировать остаток задолженности Участника долевого строительства в случае повышения рыночной стоимости 1 кв.м. жилья в Московской области. Индексация производится на основании коэффициента, определяемого из отношения стоимости 1 кв. м. общей площади указанной в настоящем договоре и стоимости 1 кв. м. сложившейся на момент внесения очередного платежа.

3.1.2. Настоящим Договором предусмотрена возможность досрочного погашения Цены Договора Участником долевого строительства.

3.2. В срок не позднее тридцати рабочих дней с даты оплаты цены Договора в установленный настоящим Договором срок (п.3.1.1) между Застройщиком и Участником долевого строительства подписывается Промежуточный акт о взаиморасчетах (далее - «Промежуточный акт»).

Датой перехода от Застройщика к Участнику долевого строительства прав в части передаваемой Квартиры является дата оплаты полной цены Договора и государственной регистрации настоящего Договора в Росреестре.

3.3. В случае изменения площади Квартиры по данным фактических обмеров БТИ более чем на 2 (Два) процента от проектной, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, цена Договора подлежит корректировке, в связи с чем, Стороны производят дополнительные взаиморасчёты в следующем порядке:

3.3.1. В случае уменьшения площади Квартиры по данным БТИ более чем на 2 (Два) процента от проектной, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, Застройщик производит возврат Участнику долевого строительства денежных средств, соответствующих разнице между стоимостью фактической площади и площади, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, и за вычетом стоимости площади, составляющей 2 (Два) процента от проектной площади Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

3.3.2. В случае увеличения площади Квартиры по данным БТИ более чем на 2 (Два) процента от проектной, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предъявления Застройщиком соответствующего требования уплачивает Застройщику денежные средства, соответствующие разнице между стоимостью фактической площади и площади, указанной в п.2.2. настоящего Договора, и за вычетом стоимости площади, составляющей 2 (Два) процента от проектной площади Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 3.1. настоящего Договора. После проведения Сторонами дополнительных взаиморасчетов, Стороны подписывают Итоговый акт о взаиморасчетах.

3.4. Уплата Цены Договора считается произведённой надлежащим образом только после поступления на счет Застройщика Цены Договора в полном объеме в соответствии с согласованными сроками, с учетом положений п. 3.3. настоящего Договора и после подписания Итогового акта о взаиморасчетах.

3.5. Исходя из того, что площадь Квартиры окончательно может быть установлена лишь после окончания строительства Жилого дома, ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы переплаты, связанной с изменением площади Квартиры по результатам обмеров, проценты в порядке статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать их уплаты.

3.6. В Цену Договора не включены расходы, связанные с оформлением права собственности на Квартиру, включая пошлины за государственную регистрацию, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Жилого дома, расходы за коммунальные услуги и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией Жилого дома.

В случае возникновения необходимости возврата Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства, указанные денежные средства перечисляются Застройщиком на расчетный счет

Участника долевого строительства.

3.7. В указанную в п. 3.1. настоящего Договора цену включена сумма в размере 200 000,00 (Двести тысяч) рублей 00 копеек, эквивалентная расходам Застройщика, связанным с ведением расчетов, сопровождением и исполнением настоящего договора. Указанная в настоящем пункте сумма будет являться обеспечением исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору (гарантийная денежная сумма). Гарантийная денежная сумма является способом обеспечения исполнения обязательств, установленным соглашением сторон в соответствии с п.1. ст. 329 Гражданского кодекса РФ. На гарантийную денежную сумму не начисляются какие-либо проценты. При отказе/уклонении Участника долевого строительства от государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему договору, отказе от исполнения договора до его государственной регистрации либо досрочном его расторжении по инициативе Участника долевого строительства, гарантийная денежная сумма остается у Застройщика в качестве штрафа.

4. Права и обязанности Застройщика.

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Обеспечить финансирование и реализацию проекта строительства многоквартирного Жилого дома в соответствии с требованиями технических регламентов и проектной документации, своими обязательствами по настоящему Договору и ввести Жилой дом в эксплуатацию в срок, указанный в п. 4.1.4. настоящего Договора.

4.1.2. Представлять предусмотренную Федеральным законом ежеквартальную отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств Участников долевого строительства в компетентные органы (Управление контроля за долевым участием в строительстве Министерства строительного комплекса Московской области).

4.1.3. По окончании строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства (Квартиру) Участнику долевого строительства по Акту приёма передачи в сроки и в порядке, предусмотренные ст. 6 настоящего Договора при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства всех своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.4. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – _____ г.

В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный указанный срок, Стороны подпишут дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении срока передачи Объекта долевого строительства (Квартиры). В этом случае, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, направит Участнику долевого строительства уведомление, содержащее соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Датой указанного уведомления считается дата почтовой отметки о вручении уведомления.

4.1.5. Подписать с Участником долевого строительства Промежуточный Акт о взаиморасчетах в течение тридцати рабочих дней от даты оплаты Цены Договора, осуществляемой в соответствии с п.3.1.1. настоящего Договора.

4.1.6. Информировать Участника долевого строительства о результатах обмеров БТИ. Подписать с Участником долевого строительства Итоговый Акт о взаиморасчетах в соответствии с п. 3.3. настоящего Договора.

4.1.7. В случае уменьшения площади Квартиры, в соответствии с п.3.3. настоящего Договора осуществить возврат денежных средств, исходя из стоимости 1 (Одного) квадратного метра, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

4.1.8. В течение двух месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома направить в Росреестр пакет документов, необходимый для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (Квартиру). Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома или нотариально удостоверенная копия этого разрешения передается в Росреестр не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4.1.9. При досрочном расторжении настоящего Договора в случаях предусмотренных Федеральным законом и настоящим Договором вернуть Участнику долевого строительства, внесенные денежные средства в размере и в порядке, установленном п.п. 7.4. настоящего Договора.

4.1.10. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства установку оборудования и выполнение в Объекте долевого строительства (Квартире) внутренних работ в соответствии с проектной документацией.

4.1.11. В случае обнаружения несоответствия Объекта долевого строительства (Квартиры) требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, Застройщик обязуется составить с Участником долевого строительства соответствующий акт о недостатках. При этом Застройщик обязан устранить обнаруженные недостатки в течение 30 (тридцати) дней.

4.1.12. Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства о создании компании, осуществляющей эксплуатацию Жилого дома.

4.1.13. Застройщик обязуется не заключать в период действия настоящего Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечёт возникновение у третьих лиц имущественных прав на Объект долевого строительства (Квартиру).

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Расторгнуть настоящий Договор в порядке, предусмотренном Федеральным законом и иными нормами законодательства РФ.

4.2.2. Вносить изменения в проектно-техническую документацию при условии, что такие изменения будут соответствовать требованиям действующих строительных норм и правил, а также при условии информирования об этом Участника долевого строительства в предусмотренном законом порядке.

4.2.3. Не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (Квартиру) до полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора.

4.2.4. Обязательства Застройщика по настоящему Договору прекращаются с момента подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) или иного документа о передаче Квартиры.

5. Права и обязанности Участника долевого строительства.

5.1. Участник долевого строительства обязан:

5.1.1. Уплатить Цену Договора в размере и в срок, установленный ст. 3. настоящего Договора.

5.1.2. Подписать с Застройщиком Промежуточный Акт о взаиморасчетах в течение тридцати рабочих дней от даты оплаты Цены Договора в соответствии с п.3.2 настоящего Договора.

5.1.3. В случае увеличения площади Квартиры, в соответствии с п.3.3. настоящего Договора осуществить доплату в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления, исходя из стоимости 1 (Одного) квадратного метра, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

5.1.4. Подписать с Застройщиком Итоговый Акт о взаиморасчетах.

5.1.5. В случае просрочки платежей, предусмотренных настоящим Договором, и иных нарушений условий Договора, уплатить Застройщику пени в размере, предусмотренном пунктами 7.2, 7.2.1. и 7.2.2 настоящего Договора.

5.1.6. В случаях, предусмотренных Договором, при получении соответствующего уведомления от Застройщика, подписать необходимые Дополнительные соглашения к настоящему Договору в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления.

5.1.7. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в сроки и в порядке, предусмотренные ст. 6 настоящего Договора.

5.1.8. В случае обнаружения несоответствия Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, Участник долевого строительства обязан сообщить об этом Застройщику, после чего стороны составляют соответствующий акт о недостатках.

5.1.9. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) заключить с эксплуатирующей организацией договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Квартиры и оплатить авансом расходы по техническому обслуживанию Жилого дома и коммунальным услугам за 4 (четыре) месяца вперёд.

5.1.10. В случае не заключения договора с эксплуатирующей организацией, Участник долевого строительства обязуется компенсировать расходы на содержание и эксплуатацию Жилого дома, в т.ч. по охране, техническому обслуживанию, коммунальным услугам, а также расходы на содержание общего имущества Жилого дома по счетам эксплуатирующей организации до момента выбора Участником долевого строительства одного из способов управления Жилого дома в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

5.1.11. В соответствии с действующим законодательством собственникам помещений принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (общее имущество), в связи с чем Участник долевого строительства участвует в расходах на содержание общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

5.1.12. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до регистрации права собственности на Квартиру, не проводить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка и/или переустройство, как то: возведение внутренних межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики и т.д.).

Участник долевого строительства принимает на себя обязательство не проводить в Жилом доме и в Квартире любые работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, остекление лоджий, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания), без письменного согласия Застройщика.

5.1.13. Участник долевого строительства настоящим считается извещенным о том, что отделочные работы в Квартире любые переустройства и/или перепланировки, выполняются им за свой счёт и возможны только после государственной регистрации права собственности на Квартиру. Перепланировка и/или переустройство производятся при получении согласования компетентных органов в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Застройщик не несёт ответственности за проведение Участником долевого строительства работ, перечисленных в п. 5.1.12. Договора, до регистрации права собственности на Квартиру, в том числе, за последствия указанных действий.

5.1.14. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об изменении паспортных данных, адреса регистрации по месту жительства/пребывания, номера контактного телефона и расчетного счета в течение 3 (Трёх) рабочих дней с момента наступления указанных обстоятельств. Участник долевого строительства самостоятельно несет риск отрицательных последствий, вызванных отсутствием у Застройщика указанных сведений.

5.2. Участник долевого строительства имеет право:

5.2.1. Получать от Застройщика всю необходимую информацию о ходе строительства.

5.2.2. Отказаться от исполнения Договора в случае и в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действующим законодательством.

5.2.3. Уступить свои права требования по настоящему Договору в соответствии с правилами, предусмотренными действующим законодательством и настоящим Договором.

5.3. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными надлежащим образом с момента уплаты в полном объеме Цены Договора в соответствии со ст. 3 настоящего Договора и подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры).

6. Передача Объекта долевого строительства.

6.1. Передача Объекта долевого строительства (Квартиры) Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи в срок не позднее 2 (двух) месяцев с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства досрочно.

6.2. Объект долевого строительства (Квартира) передается Участнику долевого строительства после полного и надлежащего исполнения им денежных обязательств по уплате Цены Договора в соответствии со ст. 3. настоящего Договора и подписания Итогового Акта о взаиморасчетах.

6.3. По окончании строительства и получении разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию Застройщик направляет Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщения о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства (Квартиры) к передаче.

6.4. Участник долевого строительства по получении сообщения от Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства (Квартиры) к передаче обязан приступить к его принятию в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней со дня получения письменного уведомления от Застройщика.

6.5. Неисполнение Участником долевого строительства обязательства по принятию Объекта долевого строительства в срок, определенный п. 6.4. настоящего Договора, будет рассматриваться, как уклонение от приемки Объекта долевого строительства, которое дает право Застройщику составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства по истечении 2 (Двух) месяцев от срока, указанного в п.6.4. настоящего Договора. С этого момента Застройщик будет считаться исполнившим обязательство по передаче Объекта долевого строительства (Квартиры) Участнику долевого строительства надлежащим образом. При этом риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства (Квартиры) признаются перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком предусмотренного настоящим пунктом одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом направление одностороннего Акта приема-передачи в адрес Участника долевого строительства является правом, а не обязанностью Застройщика.

6.6. С момента подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) или составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п.6.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Объекта долевого строительства, становится ответственным за сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства, несет расходы по оплате за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Жилого дома, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого дома и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества и

обеспечением функционирования Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением.

6.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до передачи его Участнику долевого строительства по акту приема-передачи либо до составления одностороннего акта о передаче несет Застройщик.

6.8. Право собственности на Объект долевого строительства (Квартиру) возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации его права собственности на Объект долевого строительства (Квартиру) в Росреестре.

7. Ответственность сторон.

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая обязательств или исполнившая ненадлежащим образом свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В соответствии с ч. 6 ст.5 Федерального закона при нарушении сроков внесения Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. В случае, если на день расчета неустойки Федеральным законом такая неустойка не будет предусмотрена и/или ее установление может быть осуществлено Застройщиком и/или Сторонами, то Участник долевого строительства будет обязан по требованию Застройщика оплатить последнему неустойку в размере 0,3 % (Ноль целых и три десятых процента) от неоплаченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки. При этом из сумм платежей, осуществляемых Участником долевого строительства Застройщик вправе, в первую очередь, начислить и удержать подлежащую уплате сумму неустойки, а остальную часть засчитать в счет оплаты суммы долевого участия.

7.2.1. В случае невыполнения обязанностей, предусмотренных пунктами 5.1.6., 5.1.9, 5.1.10, 5.1.12, 5.1.14 и 6.4. настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает «Застройщику» штраф в размере 1 (одного) процента от суммы настоящего договора за каждый случай нарушения.

7.2.2. В случае невыполнения иных (не предусмотренных пунктами 7.2 и 7.2.1) обязанностей по настоящему договору Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,5 % от суммы настоящего договора за каждый случай нарушения.

7.3. В соответствии с ч. 4 и 5 ст. 5 Федерального закона в случае просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца (в случае если уплата Цены Договора должна производиться путем единовременного внесения платежа) или систематического нарушения участником долевого строительства сроков внесения платежей, т.е. нарушение сроков внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца (в случае если уплата Цены Договора производится путем внесения платежей в предусмотренный Договором период), Застройщик в соответствии с ч. 3 ст. 9 Федерального закона имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке через 30 (Тридцать) дней после направления Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

7.3.1. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Застройщик осуществляет возврат денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратится за получением денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, перечисляет эти денежные средства на расчетный счет Участника долевого строительства указанный им при заключении договора, о чем сообщает Участнику долевого строительства.

При отказе/уклонении Участника долевого строительства от государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему договору, отказе от исполнения договора до его государственной регистрации либо досрочном расторжении договора по собственной инициативе Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф, сумма и порядок уплаты которого определены в п. 3.7 настоящего договора.

7.4. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора в соответствии с ч.1 ст. 9 Федерального закона, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены Договора в порядке и в сроки предусмотренные ч.2 ст.9 Федерального закона и уплатить проценты за пользование указанными денежными средствами на эту сумму в размере 1/300 рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств в счет Цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

Возврат денежных средств и выплата пени, предусмотренных настоящим пунктом, осуществляется

в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения Застройщиком письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Возврат указанных в настоящем пункте денежных средств осуществляется на банковский счет Участника долевого строительства, указанный последним в предусмотренном настоящим пунктом письменном уведомлении или при заключении настоящего Договора. В случае если Участник долевого строительства не сообщил Застройщику номер своего банковского счета, Застройщик не позднее дня следующего за рабочим днем после истечения указанного срока зачисляет эти денежные средства в депозит нотариуса, о чем сообщает Участнику долевого строительства.

При расторжении договора по инициативе Участника долевого строительства по причинам, не связанным с деятельностью «Застройщика», проценты не уплачиваются.

7.5. В случае отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

7.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, указанного в п. 2.4. настоящего Договора, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (Квартиры), нарушения требований технических и градостроительных регламентов, требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства (Квартиры), проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.7. В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» по договору с момента государственной регистрации договора у участника долевого строительства считается находящимся в залоге право аренды на предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома земельного участка и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом (Объект).

7.8. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании, а также исполнение обязательств Застройщика может быть обеспечено поручительством банка.

7.9. Стороны пришли к соглашению о рассмотрении споров по настоящему Договору с обязательным соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию.

Претензия рассматривается в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня её получения. Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется заявителю не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента окончания срока для рассмотрения претензии.

8. Уступка прав требования по Договору.

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору производится на основании предварительного письменного согласия Застройщика и допускается после уплаты Участником долевого строительства Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами настоящего Договора Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры).

Соглашение об уступке прав требования по настоящему Договору, заключаемое Участником долевого строительства с третьими лицами, совершается в той же форме, что и настоящий Договор и вступает в силу после его государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

9. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор).

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это является результатом действия форс-мажорных обстоятельств, возникших после даты заключения настоящего Договора, наступление которых не могло быть предотвращено любой из Сторон. Форс-мажорные обстоятельства определяются как события или обстоятельства, находящиеся вне пределов разумного контроля Сторон, и включают: наводнения, землетрясения, ураганы, пожары иные стихийные бедствия, забастовки, военные действия, а также решения и нормативные акты государственных органов Российской Федерации.

9.2. В случае если какие-либо форс-мажорные обстоятельства непосредственно влияют на срок исполнения любых обязательств по настоящему Договору, такой срок продляется на время действия соответствующих обстоятельств.

В случае наступления форс-мажорных обстоятельств пострадавшая Сторона обязана в течение

10 (Десяти) рабочих дней в письменном виде уведомить другую Сторону о характере указанных обстоятельств и предполагаемой продолжительности их действия. Сторона, не направившая своевременно такое уведомление другой Стороне, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства в качестве основания для освобождения от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору и обязана возместить другой Стороне убытки, связанные с таким не извещением или несвоевременным извещением (за исключением случаев, когда само такое обстоятельство препятствует сообщению). Немедленно по прекращении действия таких обстоятельств пострадавшая Сторона направляет другой Стороне письменное уведомление с указанием срока, необходимого ей для выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

10. Разрешение споров.

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются, насколько это возможно, путем переговоров.

10.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны вправе передать спор на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

11. Заключительные положения.

11.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. В соответствии со ст. 425 ГК РФ стороны установили, что условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим между сторонами с «_» _____ **201**__ года. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора несет Участник долевого строительства.

11.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором в полном объеме, и подписанием между Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры).

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

Стороны пришли к соглашению о возможности использования Сторонами в соответствии с ч. 2 ст. 160 ГК РФ факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования, либо иного аналога собственноручной подписи уполномоченных представителей Сторон, в отношениях Сторон, в том числе, при подписании документов в рамках Договора.

11.4. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

11.5. В рамках исполнения Сторонами настоящего Договора извещение, уведомление и иная информация направляются Сторонами друг другу в письменной форме посредством почтовой связи по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу соответствующей Стороны.

11.6. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны, и один экземпляр - для Росреестра.

11.7. Приложения к Договору:

Приложение № 1 — поэтажный план и пространственное расположение Квартиры на этаже.

Приложение № 2 — План Квартиры.

Приложение № 3 — Ведомость отделки Квартиры.

12. Адреса и реквизиты Сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ТомСтрой»,
140070, Московская область, город Люберцы,
рабочий пос. Томилино, ул. Гоголя, д. 54, корп. 2,
пом. Ж
ИНН 5027137386, КПП 502701001,
р/счет № 40702810740000040424,
в ПАО Сбербанк,
к/счет № 30101810400000000225,
БИК 044525225

Участник долевого строительства:

_____, _____ года рождения, пол: _____,
место рождения: _____, паспорт
гражданина Российской Федерации: _____,
выдан _____ года, код
подразделения: _____, зарегистрирован(а) по
месту жительства по адресу: _____.

Подписи Сторон:

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик
«ТомСтрой»
По доверенности
Первый заместитель генерального директора

Участник долевого строительства:

Багаутдинов Тимербулат Рашитович
М.П

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве № ____ от ____ . ____ .201__ г.

Позтажный план и пространственное расположение Квартиры на этаже

Настоящее Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора, составлено в трех экземплярах, обладающих равной юридической силой, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Росреестра.

Адреса и реквизиты Сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ТомСтрой»,
140070, Московская область, город Люберцы,
рабочий пос. Томилино, ул. Гоголя, д. 54, корп. 2,
пом. Ж
ИНН 5027137386, КПП 502701001,
р/счет № 40702810740000040424,
в ПАО Сбербанк,
к/счет № 30101810400000000225,
БИК 044525225

Участник долевого строительства:

_____, _____ года рождения, пол: _____,
место рождения: _____, паспорт
гражданина Российской Федерации: _____,
выдан _____ года, код
подразделения: _____, зарегистрирован(а) по
месту жительства по адресу: _____.

Подписи Сторон:

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик
«ТомСтрой»
По доверенности
Первый заместитель генерального директора

Участник долевого строительства:

Багаутдинов Тимербулат Рашитович
М.П

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве № ____-____ от _____.____.201____ г.

План Квартиры

Настоящее Приложение № 2 является неотъемлемой частью Договора, составлено в трех экземплярах, обладающих равной юридической силой, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Росреестра.

Адреса и реквизиты Сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ТомСтрой»,
140070, Московская область, город Люберцы,
рабочий пос. Томилино, ул. Гоголя, д. 54, корп. 2,
пом. Ж
ИНН 5027137386, КПП 502701001,
р/счет № 40702810740000040424,
в ПАО Сбербанк,
к/счет № 30101810400000000225,
БИК 044525225

Участник долевого строительства:

_____, _____ года рождения, пол:
_____, место рождения: _____, паспорт
гражданина Российской Федерации: _____,
выдан _____ года, код
подразделения: _____, зарегистрирован(а) по
месту жительства по адресу: _____.

Подписи Сторон:

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик
«ТомСтрой»
По доверенности
Первый заместитель генерального директора

Участник долевого строительства:

Багаутдинов Тимербулат Рашитович
М.П

Приложение 3
к Договору участия в долевом строительстве № ___ - ___ от __. __. 201__ г.

**Ведомость отделки квартиры № __ (Секция __)
в жилом доме № __ в пос. Жилино-1, Люберецкого района Московской области**

Настоящее Приложение № 3 является неотъемлемой частью Договора, составлено в трех экземплярах, обладающих равной юридической силой, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Росреестра.

| № п-п | Наименование | Вид отделки | Помещения |
|-------|----------------------------------|---------------------------------------|--|
| 1. | полы | песчано-цементная стяжка, ламинат | Все помещения, включая кухню и коридоры, за исключением лоджии/балкона |
| | | Плитка | ванная комната, санузел |
| 2. | стены | первичная штукатурка, простые обои | Все жилые комнаты, коридоры, кухня |
| | | первичная штукатурка, покраска | Ванная комната, санузел, за исключением лоджии/балкона |
| 3. | потолки | Натяжные потолки | Все помещения, включая кухню, коридоры, ванную комнату, санузел, за исключением лоджии/балкона |
| 4. | межкомнатные двери | простые | Все комнаты, включая кухню, ванную комнату, санузел |
| 5. | входная дверь | деревянная усиленная | -- |
| 6. | сантехнические и электро-приборы | раковины, электроплита, ванна, унитаз | Кухня, ванная комната, санузел соответственно |
| 7. | окна | ПВХ профили | с подоконниками, с остеклением лоджии |

Примечания:

* На основании письменного заявления Участника долевого строительства Застройщик вправе не производить отделку (либо произвести частичную отделку) квартиры, что не влияет на стоимость договора участия в долевом строительстве № ___ - ___ от __. __. 201__ г.

** Застройщик оставляет за собой право замены материалов отделки, изменения параметров и способов отделки в случае, если эти изменения не повлияют на качество отделки в сторону ухудшения.

Адреса и реквизиты Сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ТомСтрой»,
140070, Московская область, город Люберцы,
рабочий пос. Томилино, ул. Гоголя, д. 54, корп. 2,
пом. Ж
ИНН 5027137386, КПП 502701001,
р/счет № 40702810740000040424,
в ПАО Сбербанк,
к/счет № 30101810400000000225,
БИК 044525225

Участник долевого строительства:

_____, _____ года рождения, пол: _____,
место рождения: _____, паспорт
гражданина Российской Федерации: _____,
выдан _____ года, код
подразделения: _____, зарегистрирован(а) по
месту жительства по адресу: _____.

Подписи Сторон:

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик
«ТомСтрой»
По доверенности
Первый заместитель генерального директора

Участник долевого строительства:

Багаудинов Тимербулат Рашитович
М.П