

ДОГОВОР №ДУДС-Ж-ГЗ/____-____¹
участия в долевом строительстве

Место подписания:

Московская область, город Реутов

Дата подписания:

____ две тысячи семнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Норд Вэй» (ИНН 7733725843), имеющее местонахождение: Российская Федерация, Московская область, г. Реутов, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве за основным государственным регистрационным номером 1107746112297, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 013342594 выдано 19.02.2010, в лице Генерального директора Ароновича Александра Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и _____, пол – _____, _____ г.р., место рождения - _____, паспорт гражданина(ки) _____ выдан _____ «____» _____, код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____², именуемый(ая) 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:

Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И СРОК ЕГО ПЕРЕДАЧИ

- 1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется силами привлечённых подрядных организаций построить многоэтажный жилой комплекс со встроенным предприятием по обслуживанию населения и подземной автостоянкой по адресу: Московская область, г.Реутов, мкр.№6, ул.Головашкина, д.3, корпуса 1, 2, 3, расположенный на земельных участках, принадлежащих Застройщику на праве собственности (земельный участок по адресу: Московская область, г. Реутов, ул.Головашкина, д.3 с кадастровым номером 50:48:0010202:52 и земельный участок по адресу: Московская область, г. Реутов, ул.Головашкина, д.3 с кадастровым номером 50:48:0010202:53) (далее – «**Многоэтажный жилой комплекс**») и после получения разрешения на ввод **Многоэтажного жилого комплекса** в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства, при условии уплаты последним цены настоящего Договора, объект долевого строительства, отвечающий следующему описанию согласно проектной документации: **квартира со строительным № _____**, порядковый номер на этаже _____, состоящая из _____, площадью всех частей квартиры с учётом неотапливаемых помещений _____ кв. м., в том числе общей площадью _____ кв. м., расположенная на _____ этаже в секции _____ корпуса _____ (далее - «**Объект долевого строительства**»). По настоящему Договору Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод **Многоэтажного жилого комплекса** в эксплуатацию. План Объекта долевого строительства приведён в выписке из плана создаваемого **Многоэтажного жилого комплекса** (Приложение № 1 к настоящему Договору).
- 1.2. Застройщик осуществляет строительство **Многоэтажного жилого комплекса** на основании документов:
 - 1.2.1. Инвестиционного контракта №04-и на строительство объекта недвижимости жилищного назначения на территории города Реутов Московской области, заключенного 26.09.2012 между Администрацией города Реутов, действующей от имени муниципального образования «Городской округ Реутов», и Застройщиком;
 - 1.2.2. Разрешения на строительство RU 50314000-41, выданного 26.12.2013 Администрацией города Реутов;
 - 1.2.3. Свидетельства о регистрации права собственности на земельный участок (серия 50 АД №837067), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства многоквартирных домов многоэтажной жилой застройки, общая площадь 6 855 кв.м., по адресу: Московская область, г.Реутов, ул.Головашкина, д.3, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.08.2012 сделана запись регистрации №50-50-99/072/2012-009. Кадастровый номер земельного участка **50:48:0010202:52**.
 - 1.2.4. Свидетельства о регистрации права собственности на земельный участок (серия 50 АД №837066), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства

¹ Вместо прочерков указывается номер корпуса и строительный номер квартиры.

² Если участником долевого строительства является иностранный гражданин, вместо слов «Российской Федерации» указывается государство его гражданской принадлежности, а вместо слов «зарегистрированный по адресу» указываются слова: «место постоянного жительства: _____, адрес регистрации по месту пребывания в Российской Федерации: _____».

многоквартирных домов многоэтажной жилой застройки, общая площадь 7 390 кв.м., по адресу: Московская область, г.Реутов, ул.Головашкина, д.3, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.08.2012 сделана запись регистрации №50-50-99/072/2012-008. Кадастровый номер земельного участка **50:48:0010202:53**.

- 1.3. Оригинал проектной декларации, включающей в себя информацию о Застройщике и проекте строительства **Многоэтажного жилого комплекса** (далее – «**Проектная декларация**»), хранится у Застройщика. Проектная декларация опубликована «26» декабря 2013 г. в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте www.nordway-reutov.ru и размещается (с учётом всех вносимых в неё изменений и дополнений) на указанном сайте до получения Застройщиком разрешения на ввод **Многоэтажного жилого комплекса** в эксплуатацию. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
- 1.4. В соответствии с Проектной декларацией предполагаемый срок получения разрешения на ввод **Многоэтажного жилого комплекса** в эксплуатацию: **не позднее 30 июня 2017 года**.
- 1.5. Застройщик передаёт Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение 2 (двух) месяцев после даты получения разрешения на ввод **Многоэтажного жилого комплекса** в эксплуатацию, но не позднее 30.08.2017 г. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
- 1.6. В случае увеличения предполагаемого срока получения разрешения на ввод **Многоэтажного жилого комплекса** 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 **Многоэтажного жилого комплекса** в эксплуатацию.
При этом Стороны согласились: если увеличение указанного срока не повлияет на срок передачи Объекта долевого строительства, предусмотренный настоящим Договором, срок получения разрешения на ввод **Многоэтажного жилого комплекса** 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 **Многоэтажного жилого комплекса** в эксплуатацию.
Если увеличение срока получения разрешения на ввод **Многоэтажного жилого комплекса** в эксплуатацию повлияет на срок передачи Объекта долевого строительства, предусмотренный пунктом 1.5 настоящего Договора, Стороны заключают соглашение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства с учётом того, что новый срок передачи определяется истечением двенадцати или не более двенадцати месяцев со дня получения Застройщиком разрешения на ввод **Многоэтажного жилого комплекса** в эксплуатацию и должен быть единым для всех участников долевого строительства **Многоэтажного жилого комплекса**.
- 1.7. В соответствии с проектной документацией в Объекте долевого строительства на момент его передачи Участнику долевого строительства будут выполнены следующие виды работ:
 - межкомнатные перегородки из пазогребневых плит;
 - 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 в соответствии с проектом;
 - установка квартирных электрических щитков механизации;
 - установка закладных деталей для подключения к слаботочным системам;
 - установка автономных дымовых пожарных извещателей;
 - установка счётчиков электроэнергии, горячей и холодной воды.
- 1.8. Застройщик передаёт Участнику долевого строительства Объект долевого строительства **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.);
 - облицовка плиткой балконов и лоджий;
 - 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, радиодиффракции, пожарной сигнализации, домофонная сеть с установкой оконечных устройств;

- устройство встроенных шкафов, антресолей, подстолий и т. п.
- 1.9. **Гарантийный срок на Объект долевого строительства** составляет **пять лет** со дня получения Застройщиком разрешения на ввод **Многоэтажного жилого комплекса** в эксплуатацию. **Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование**, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет **три года** со дня подписания акта приема-передачи по первому передаваемому объекту долевого строительства в **Многоэтажном жилом комплексе**.

Статья 2. ЗАЛОГ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

- 2.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащие Застройщику на праве собственности земельные участки для строительства **Многоэтажного жилого комплекса** и строящийся на этих земельных участках **Многоэтажный жилой комплекс**.
- 2.2. Участник долевого строительства допускает и выражает согласие, что принадлежащие Застройщику на праве собственности земельные участки для строительства **Многоэтажного жилого комплекса** и (или) иные объекты недвижимости могут быть переданы в залог банку в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство **Многоэтажного жилого комплекса** и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входит **Многоэтажный жилой комплекс**, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 Федерального закона и согласия на прекращение права залога на **Многоэтажный жилой комплекс** в случае, предусмотренном частью 8 статьи 13 Федерального закона.
- 2.3. Настоящий Договор заключается только после подписания Застройщиком договора страхования ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого участия (далее – Договор страхования ответственности застройщика).
- 2.4. Условия страхования, а также сведения о страховой организации (далее - страховщик), которая осуществляет страхование гражданской ответственности застройщика, Правилах страхования ответственности застройщика, утвержденных страховой организацией, доведены до сведения Участника долевого строительства при подписании настоящего Договора.
- 2.5. Договор страхования ответственности застройщика считается заключенным со дня государственной регистрации Договора и действует до срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом Договор страхования ответственности застройщика должен обеспечивать право выгодоприобретателя на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении срока, предусмотренного в п.1.5 Договора.
- 2.6. В случае расторжения или досрочного прекращения Договор страхования ответственности застройщика страховщик обязан уведомить об этом Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней.

Статья 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 3.1. Цена Объекта долевого строительства 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 3.5. настоящего Договора после получения Застройщиком результатов обмера **Многоэтажного жилого комплекса** органами технической инвентаризации, при этом Стороны производят взаиморасчёты по правилам пунктов 3.6., 3.7. настоящего Договора.
- 3.2. Участник долевого строительства уплачивает Цену настоящего Договора в российских рублях следующим образом:
 - 3.2.1. _____ (_____) руб. _____ коп., путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика, реквизиты которого указаны в Статье 9 настоящего Договора, в течение _____ (_____) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
 - 3.2.2. _____
_____ ;

- 3.2.3. [REDACTED]
- 3.3. Фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется по данным первого обмера **Многоэтажного жилого комплекса** органами технической инвентаризации. При этом Стороны договорились, что первые обмеры **Многоэтажного жилого комплекса** 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 Объекта долевого строительства от проектной (с применением для балконов и лоджий понижающих коэффициентов не рассматривается ими как существенное изменение размера Объекта долевого строительства), а также изменение в планировку Объекта долевого строительства, по сравнению с планировкой, указанной в Приложении №1 к настоящему Договору, приводящих к изменению проектной документации по строительству **Многоэтажного жилого комплекса**, не затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта долевого строительства, не рассматривается Сторонами как существенное изменение проектной документации по строительству **Многоэтажного жилого комплекса**, является основанием для внесения изменений в настоящий Договор или заключенный в соответствии с настоящим Договором договор уступки права требования по договору участия в долевом строительстве, в целях приведения площадей всех частей Объекта долевого строительства и/или планировки Объекта долевого строительства в соответствии с фактическими площадями и/или планировками, полученными по результатам обмера, выполненного органами технической инвентаризации.
- 3.4. Застройщик подготавливает и направляет Участнику долевого строительства, в течение 2 (Двух) месяцев со дня получения всех необходимых документов, полученных Застройщиком от органа технической инвентаризации, извещение и проект дополнительного соглашения с приложением результатов обмера, в целях приведения настоящего Договора, а также заключенных договоров уступки права требования по договору участия в долевом строительстве, в соответствии с результатами инвентаризации. Участник долевого строительства рассматривает извещение и подписывает дополнительное соглашение с приложениями в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения указанных документов и направляет все подписанные экземпляры дополнительного соглашения с приложениями в адрес Застройщика.
- 3.5. Окончательная цена Объекта долевого строительства определяется путём умножения стоимости одного квадратного метра площади, составляющей [REDACTED] ([REDACTED]) рублей, на фактическую площадь всех частей Объекта долевого строительства (с учётом неотапливаемых помещений) **с применением** для балконов и лоджий понижающих коэффициентов. Стороны согласились и подтверждают, что при расчёте окончательной цены Объекта долевого строительства применяются понижающие коэффициенты для неотапливаемых помещений, в том числе, площади балконов и лоджий, учитываются с коэффициентом «0,5».
- Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства о фактической площади и окончательной цене Объекта долевого строительства, определённой по правилам настоящего пункта, в течение четырёх месяцев со дня получения результатов обмера **Многоэтажного жилого комплекса** органами технической инвентаризации.
- 3.6. Если окончательная цена Объекта долевого строительства, определённая по правилам пункта 3.3. настоящего Договора, превысит денежную сумму, уплаченную Застройщику за Объект долевого строительства к моменту направления Застройщиком уведомления о фактической площади и окончательной цене Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства доплачивает Застройщику разницу между окончательной ценой Объекта долевого строительства и денежной суммой, уплаченной Застройщику за Объект долевого строительства к этому моменту.
- Участник долевого строительства исполняет обязанность по оплате, предусмотренную настоящим пунктом, **в течение тридцати календарных дней** со дня получения от Застройщика уведомления, указанного в пункте 3.4. настоящего Договора, но не позднее даты подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства, путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика, указанный в Статье 9 настоящего Договора.
- 3.7. Если окончательная цена Объекта долевого строительства, определённая по правилам пункта 3.3. настоящего Договора, окажется ниже денежной суммы, уплаченной Застройщику за Объект долевого строительства к моменту направления Застройщиком уведомления о фактической площади и окончательной цене Объекта долевого строительства, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства разницу между денежной суммой, полученной Застройщиком за Объект долевого строительства, и окончательной ценой Объекта долевого строительства.

³ Любые другие условия об оплате не согласованные Сторонами и не указанные в тексте настоящего Договора, являются несогласованными Сторонами (п.2 ст.434 Гражданского Кодекса РФ).

Застройщик исполняет указанную обязанность **в течение четырёх месяцев** со дня направления Участнику долевого строительства сообщения о завершении строительства **Многоэтажного жилого комплекса** и о готовности Объекта долевого строительства к передаче – путём перечисления денежных средств на банковский счёт Участника долевого строительства, указанный в Статье 9 настоящего Договора. Если в Статье 9 настоящего Договора не предусмотрены реквизиты банковского счёта Участника долевого строительства, последний обязан своевременно письменно известить Застройщика о реквизитах своего банковского счёта - до получения Застройщиком соответствующих реквизитов Застройщик не считается просрочившим исполнение обязанности, предусмотренной настоящим пунктом.

- 3.8. Разница между Ценой настоящего Договора и себестоимостью Объекта долевого строительства (в случае её наличия) остаётся у Застройщика.
- 3.9. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты полностью Цены настоящего Договора, включая оплату по пункту 3.6. настоящего Договора, и подписания Сторонами акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

Статья 4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 4.1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства **Многоэтажного жилого комплекса** и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем **за тридцать календарных дней** до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства. Выполнение в полном объёме строительства **Многоэтажного жилого комплекса** в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного **Многоэтажного жилого комплекса** градостроительному плану земельного участка и проектной документации подтверждается разрешением на ввод **Многоэтажного жилого комплекса** в эксплуатацию.
- 4.2. Застройщик передаёт, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства по акту приёма-передачи, подписываемому Сторонами, при условии полной оплаты Участником долевого строительства окончательной цены Объекта долевого строительства, определяемой по правилам пункта 3.4. настоящего Договора. Если к моменту передачи Объекта долевого строительства уплата окончательной цены Объекта долевого строительства произведена не в полном объёме, Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства.
- 4.3. **В течение семи рабочих дней** со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства **Многоэтажного жилого комплекса** и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:
 - принять Объект долевого строительства, подписав с Застройщиком акт приёма-передачи, либо
 - если при принятии Объекта долевого строительства обнаружены несоответствия Объекта долевого строительства обязательным требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона, - потребовать от Застройщика составления акта, в котором указываются несоответствия Объекта долевого строительства этим требованиям (далее – **«Акт о недостатках»**), и отказаться в письменной форме от принятия Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком следующей обязанности: безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства, 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 Объекта долевого строительства или компенсации расходов по устранению недостатков. Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.
- 4.4. Стороны согласились и подтверждают, что в течение срока устранения недостатков в Объекте долевого строительства, согласованного Сторонами в Акте о недостатках, неблагоприятные последствия, предусмотренные пунктами 7.3., 7.4. настоящего Договора, не применяются к Сторонам.
- 4.5. Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом, при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.
- 4.6. Участник долевого строительства несёт риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, ответственность за перепланировку (переоборудование, переустройство) Объекта долевого строительства с момента подписания Сторонами акта приёма-передачи Объекта

- долевого строительства (либо с момента подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства).
- 4.7. Участник долевого строительства несёт бремя расходов по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества в **Многоэтажном жилом комплексе** с момента подписания Сторонами акта приёма-передачи Объекта долевого строительства (либо с момента подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства).
Если Участник долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения от Застройщика сообщения о завершении строительства **Многоэтажного жилого комплекса** и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не совершил одного из действий по принятию Объекта долевого строительства по правилам пункта 4.3. настоящего Договора, он обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества в **Многоэтажном жилом комплексе** за период просрочки исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по пункту 4.3. настоящего Договора.
- 4.8. Стороны договорились, что Застройщик вправе поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию **Многоэтажного жилого комплекса** выбранной Застройщиком по своему усмотрению организации. С момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства 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 Объект долевого строительства совместно с другими собственниками помещений в **Многоэтажном жилом комплексе** в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, избрать способ управления **Многоэтажным жилым комплексом** и заменить выбранную Застройщиком организацию.
- 4.9. 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 Объект долевого строительства после подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Любые действия и расходы, связанные с такой регистрацией, не входят в обязательства Застройщика.
- 4.10. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в **Многоэтажном жилом комплексе**, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.
- 4.11. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приёма-передачи Объекта долевого строительства или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

Статья 5. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ И ПЕРЕВОД ДОЛГА

- 5.1. Участник долевого строительства вправе уступить права требования, возникающие у него по настоящему Договору, третьему лицу (далее - **«Цессионарий»**) только после полной оплаты Застройщику цены Объекта долевого строительства.
- 5.2. Участник долевого строительства вправе уступить право требования, возникающее у него по настоящему Договору, до полной оплаты Застройщику цены Объекта долевого строительства при условии одновременного перевода долга на Цессионария.
- 5.3. Уступка права требования допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
- 5.4. Уступка Участником долевого строительства прав требования (перевод долга) по настоящему Договору, иное распоряжение ими допускается только при наличии на это предварительного письменного согласия Застройщика и совершается по договору уступки прав по форме, приемлемой для Застройщика.
- 5.5. 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.
- 5.6. 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 Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан самостоятельно или совместно с Цессионарием письменно уведомить

Застройщика 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.
- 5.7. 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 в соответствии с п.5.6 настоящего Договора. 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 обязательств Участнику долевого строительства (первоначальному кредитору) признаётся исполнением надлежащему кредитору.
- 5.8. В результате состоявшейся уступки требования право требования Участника долевого строительства на передачу Объекта долевого строительства, 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 Объекта долевого строительства, установленную настоящим Договором.

Статья 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 6.1. Застройщик принимает на себя обязательства по заключению договоров с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.
- 6.2. 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.
- 6.3. Застройщик вправе до получения разрешения на ввод **Многоэтажного жилого комплекса** в эксплуатацию вносить изменения в проектную документацию **Многоэтажного жилого комплекса**, 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.
- 6.4. Застройщик ведёт бухгалтерский учёт и предоставляет информацию уполномоченным органам в порядке, установленном законодательством.
- 6.5. Застройщик обеспечивает соответствие качества строительно-монтажных работ строительным нормам и правилам и проектной документации, соответствие качества работ в Объекте долевого строительства – пункту 1.7. настоящего Договора.
- 6.6. Застройщик для государственной регистрации права собственности на объекты долевого строительства в составе **Многоэтажного жилого комплекса** направляет в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, нотариально удостоверенную копию разрешения на ввод **Многоэтажного жилого комплекса** в эксплуатацию в срок, предусмотренный Федеральным законом.
- 6.7. Участник долевого строительства уплачивает Цену настоящего Договора в порядке и сроки, предусмотренные Статьей 3 настоящего Договора, предоставляет Застройщику копии платежных документов, подтверждающих исполнение обязательств, указанных в п.п.3.2, 3.6 Договора, и обязан принять Объект долевого строительства по правилам Статьи 4 настоящего Договора.

Статья 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 7.2. В случае просрочки исполнения своего обязательства по уплате Цены настоящего Договора (включая нарушение сроков оплаты по пунктам 3.2., 3.6. настоящего Договора) Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере, предусмотренном Федеральным законом.
- 7.3. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства, предусмотренного настоящим Договором, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере, предусмотренном Федеральным законом.

- 7.4. В случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,5 (Ноль целых и пять десятых) процента от окончательной цены Объекта долевого строительства за каждый календарный день просрочки. При этом срок принятия Объекта долевого строительства считается нарушенным, если в срок, установленный пунктом 4.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства не совершил одного из действий, предусмотренных указанным пунктом.

Статья 8. ПРОЧИЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 8.1. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
- 8.2. При изменении сведений, указанных Сторонами в Статье 9 настоящего Договора, способных повлиять на исполнение настоящего Договора, Стороны письменно уведомляют об этом друг друга **в течение 5 (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. Изменение сведений, указанных в Статье 9 настоящего Договора не требует оформления дополнительного соглашения к настоящему Договору.
- 8.3. Любые уведомления между Сторонами (письма, сообщения, претензии и т.д.), независимо от их содержания, считаются надлежащими, если они составлены в письменной форме, подписаны уполномоченным представителем направляющей Стороны и переданы по адресу регистрации 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.
- 8.4. 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.
- 8.5. 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.
- 8.6. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один для Застройщика, второй – для Участника долевого строительства, третий - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 8.7. Приложение к настоящему Договору является его неотъемлемой частью. Приложением к настоящему Договору является: Выписка из Плана создаваемого **Многоэтажного жилого комплекса**.

Статья 9. АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ, ПЛАТЁЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик

ООО «Норд Вэй»

Адрес: 143968, Московская область, г. Реутов,
ул.Победы, д.28

ОГРН 1107746112297

ИНН/КПП 7733725843/504101001

Р/с _____

в _____

к/с _____

БИК _____

Тел.(495) 640-79-15

Генеральный директор

_____ А.А. Аронович
М.П.

Участник долевого строительства

Гражданин(ка) _____,

пол – _____, _____ г.р., место рождения -

_____, паспорт гражданина(ки)

_____ выдан _____,

код подразделения _____, зарегистрирован(а) по
адресу: _____

Адрес для направления почтовой корреспонденции:

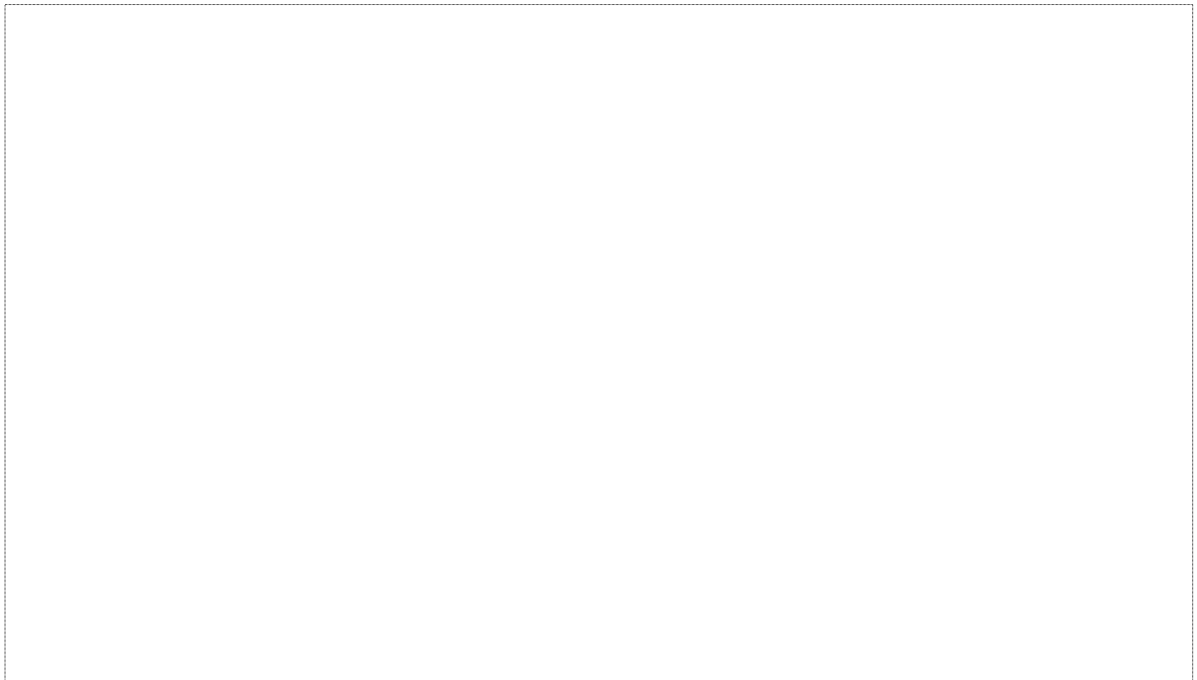
Тел.: _____

_____/_____
(подпись с расшифровкой)

Выписка из плана создаваемого многоэтажного жилого комплекса со встроенным предприятием по обслуживанию населения и подземной автостоянкой
по адресу: Московская область, г.Реутов, мкр.№6, ул.Головашкина, д.3, корпуса 1, 2, 3

1. Наименование Объекта долевого строительства: _____ в осях _____; _____.
2. Нахождение: Объекта долевого строительства: _____ корпус № _____ (этажность: _____) с подвальным, цокольным и техническим этажами, с объектами инженерной инфраструктуры по строительному адресу: Московская область, г.Реутов, мкр.№6, ул.Головашкина, д.3.
3. Расположение: секция - _____, номер на этаже - _____, этаж - _____ строительный номер - _____.
4. Площадь всех частей Объекта долевого строительства - _____ кв.м.
5. Общая площадь Объекта долевого строительства - _____ кв.м.
6. Жилая площадь Объекта долевого строительства - _____ кв.м.
7. Площади помещений Объекта долевого строительства (в соответствии с планом Многоэтажного комплекса):

7.1.	_____	_____	КВ.М
7.2.	_____	_____	КВ.М
7.3.	_____	_____	КВ.М
7.4.	_____	_____	КВ.М
7.5.	_____	_____	КВ.М
7.6.	_____	_____	КВ.М



8. Местоположение на плане создаваемого Многоэтажного жилого комплекса: лист _____ плана, секция № _____, _____⁴ (в соответствии с утвержденным Проектом Многоэтажного комплекса с нежилыми помещениями в техническом подполье и цокольном этажах, с объектами инженерной инфраструктуры, прошедшим государственную экспертизу проектной документации Государственного автономного учреждения Московской области "Московская областная государственная экспертиза" - Положительное заключение от 11 сентября 2013 г. № 50-1-4-1223-13).

Застройщик

Генеральный директор

_____ А.А. Аронович

М.П.

Участник долевого строительства

_____/_____/_____
(подпись с расшифровкой)

⁴ Строительный номер квартиры/нежилого помещения/машиноместа/кладовой.

