

**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ
СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

№

**Московская область,
Красногорский район,
с. Ангелово**

2018 г.

Акционерное общество «РОСИНКА-СЕРВИС» (ОГРН: 1025002870860, ИНН: 5024032579, КПП: 502401001), именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", находящееся по адресу: Московская область, Красногорский район, с. Ангелово, МЖК «Росинка», в лице Генерального директора, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и, именуемый в дальнейшем "**Участник долевого строительства**", с другой стороны, именуемые в дальнейшем при совместном наименовании как «**Стороны**» и по отдельности как «**Сторона**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок построить своими силами и (или) с привлечением других лиц многоквартирный жилой дом (жилая застройка) с проектным № , расположенный по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи с. Ангелово, (именуемый в дальнейшем - **Дом**), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства квартиру с проектным № , расположенную на -м этаже, с характеристиками, указанными в п. 1.2. Договора и Приложении № 1 (именуемую в дальнейшем - **Квартира**) и входящую в состав многоквартирного жилого дома, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

1.2. Квартира имеет следующие характеристики и показатели:

Квартира состоит из) комнат, будет расположена в многоквартирном жилом доме, в секции на этаже, проектной (общей приведенной) площадью кв.м (включая площадь лоджии с коэффициентом 0,5 и/или балкона с коэффициентом 0,3).

Внутренняя планировка Квартиры и ее местоположение на плане Дома определены в Приложении № 1 к настоящему Договору. Если иное не установлено Приложением № 2, указание в документах межкомнатных перегородок осуществлено исключительно в целях определения количества и взаимного расположения помещений в Квартире, межкомнатные перегородки не возводятся.

Квартира будет передана Участнику долевого строительства без отделки и в квартире будут установлены входная дверь, приборы отопления, оконные и балконные блоки.

Перечень работ, выполняемых Застройщиком в отношении Дома и Квартиры, определен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.3. Права Застройщика на земельный участок, предназначенный для строительства многоквартирного жилого дома - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под малоэтажное строительство с объектами коммунального и социально-бытового назначения, общая площадь 117 215 кв.м., адрес: Московская область, Красногорский район, вблизи с. Ангелово, кадастровый номер 50:11:0020310:1186, принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли продажи земельного участка от 06.11.2003г., зарегистрированного МОРП 19.05.2004г, за №50-01/11-22/2004-278 дата регистрации 19.05.2004г., Решении о размежевании земельного участка от 17.10.2006г., Решении о размежевании земельного участка от 24.04.2007г., Решении о размежевании земельного участка от 26.11.2008г., Решении собственника об объединении земельных участков от 26.10.2015г., Решении о размежевании земельного участка от 05.03.2010г., Решении о размежевании земельного участка от 27.07.2009г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от «10» ноября 2015 года, выданный Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «10» ноября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/11-50/011/2015-6980/1.

1.4. Строительство многоквартирного жилого дома (жилая застройка) осуществляется на основании разрешения на строительство № от года, выданное Министерством строительного комплекса Московской области.

1.5. Застройщик имеет официальный сайт: www.angelovo.ru, где размещена проектная декларация Дома.

1.6. Застройщик гарантирует, что им не заключены и не будут заключены в период действия Договора иные договоры участия в долевом строительстве Дома в отношении Квартиры.

1.7. Застройщик подтверждает что земельный участок на котором будет осуществлено строительство Дома в споре и под арестом не состоит.

1.8. Застройщик и Участник долевого строительства устанавливают срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – не позднее дня истечения срока действия разрешения на строительство (п. 1.4 настоящего Договора).

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Договора – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику. Данная сумма НДС не облагается.

Цена Договора рассчитывается исходя из стоимости одного квадратного метра Квартиры, установленной в размере **00 копеек** и площади Квартиры, указанной в абзаце 2 п. 1.2. настоящего Договора.

Цена Договора составляет **00 копеек**.

2.2. Оплата, указанной в п. 2.1. Цены договора осуществляется Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Исполнение обязательства по оплате осуществляется путем внесения денежных средств на счет Застройщика или иным способом, не запрещенным законодательством РФ (в т.ч. зачетом встречных однородных требований).

2.3. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору, подлежат использованию Застройщиком с соблюдением целевого назначения, в т.ч. в следующих целях:

2.3.1. строительство (создание) Дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание);

2.3.2. строительство (создание) нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание) при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в границах элемента планировочной структуры квартала, микрорайона, предусмотренного утвержденной документацией по планировке территории;

2.3.3. возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) указанных выше многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

2.3.4. возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных выше многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

2.3.5. строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных выше многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к таким сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;

2.3.6. внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных выше многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

2.3.7. возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и (или) реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в установленном порядке;

2.3.8. возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) указанных выше объектов недвижимости (в случае получения такого кредита, в установленных законом размерах и порядке);

2.3.9. возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.

2.4. Стороны договариваются, что Цена Договора может быть изменена после заключения Договора, в случае несовпадения фактической площади Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, площадь лоджии, с коэффициентом 0,5 и/или балкона с коэффициентом 0,3 (т.е. с учетом неотапливаемых помещений) по документу технического учета БТИ (именуемая в дальнейшем – **Площадь Квартиры**) с площадью Квартиры, указанной в абз. 2 п.1.2. Договора. При расчёте изменений стороны будут руководствоваться стоимостью 1 кв.м. указанной в п. 2.1. Договора.

Если Площадь Квартиры будет отличаться от площади, указанной в абз. 2 п.1.2. Договора, более чем на 1 (Один) кв. м., то Стороны обязуются осуществить перерасчет Цены Договора.

Если Площадь Квартиры окажется больше чем на 1 (один) кв.м. площади, указанной в абз. 2 п.1.2. Договора, Участник долевого строительства обязуется произвести доплату Застройщику в течение 15 календарных дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о результатах обмеров БТИ, исходя из стоимости одного квадратного метра Квартиры, которая определяется как отношение Цены Договора, указанной в п. 2.1 Договора, к величине площади, указанной в абз. 2 п.1.2. Договора, при этом размер доплаты будет равен произведению вышеуказанной стоимости одного квадратного метра и величины равной разнице между Площадью Квартиры и площадью, указанной в абз. 2 п.1.2. Договора.

Если Площадь Квартиры окажется меньше площади, указанной в абз. 2 п.1.2. Договора на величину, превышающую 1 (Один) кв.м., Застройщик в течение 15 календарных дней с момента письменного заявления Участника долевого строительства возвращает последнему разницу между фактически перечисленной им суммой по Договору, и суммой Договора, исчисленной по результатам замеров БТИ, исходя из стоимости одного квадратного метра Квартиры, которая определяется как отношение Цены Договора, указанной в п.2.1 Договора, к величине площади, указанной в абз.2 п.1.2. Договора, при этом размер возвращаемых средств будет равен произведению вышеуказанной стоимости одного квадратного метра и величины равной разнице между площадью, указанной в абз. 2 п. 1.2. Договора, и Площадью Квартиры.

Перерасчет денежных средств, внесенных Участником долевого строительства по Договору, на основании последующих замеров БТИ, выполненных по вызовам Участника долевого строительства, не производится.

2.5. Выплата денежных средств Участнику долевого строительства производится путем перечисления денежной суммы на счет Участника долевого строительства. Застройщик имеет право не осуществлять выплаты по Договору до получения письменного уведомления от Участника долевого строительства.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Произвести платежи в соответствии с Договором, либо иным способом по согласованию с Застройщиком обеспечить исполнение взятых на себя денежных обязательств по Договору, в порядке и сроки, определенные Договором.

3.1.2. Не позднее 7-ми рабочих дней, после получения соответствующего сообщения от Застройщика о готовности передать, принять по передаточному акту Квартиру от Застройщика.

3.1.3. После приемки Квартиры и подписания сторонами передаточного акта Участник долевого строительства вправе пользоваться Квартирой, производить отделочные работы в Квартире.

3.1.4. Переустройство и перепланировка Квартиры может производиться в порядке, предусмотренном статьями 25-28 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ). Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения установлены ст. 29 ЖК РФ.

3.1.5. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором.

3.2. Участник долевого строительства:

3.2.1. С момента подписания передаточного акта о передаче Квартиры в соответствии с п. 3.1.4. настоящего договора, самостоятельно несет все расходы, связанные с содержанием, ремонтом,

эксплуатацией, охраной Квартиры и Жилого дома, а также с оплатой коммунальных услуг (ст. 153 Жилищного Кодекса РФ).

3.2.2. Одновременно с принятием Квартиры, в соответствии со ст. 4 Договора, заключает договор на оказание коммунальных, эксплуатационных и жилищно-сервисных услуг, техническое обслуживание (содержание) Дома и части Комплекса, либо договор иного наименования (условно именуемый в дальнейшем - **Договор Коммунальных и Жилищно-Сервисных Услуг**), с организацией, уполномоченной осуществлять функции управления Домом и территорией Комплекса.

3.2.3. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства. В случае реорганизации юридического лица – Участника долевого строительства – права и обязанности по настоящему Договору переходят к правопреемнику в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2.4. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

3.2.5. Расходы на государственную регистрацию Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

3.3. Застройщик обязуется:

3.3.1. Осуществить строительство Дома и ввод его в эксплуатацию.

Ввод Дома в эксплуатацию подтверждается разрешением на ввод в эксплуатацию (именуемое в дальнейшем и выше - **Разрешение на ввод**).

3.3.2. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором.

3.4. Застройщик вправе от своего имени привлекать заемные и/или кредитные денежные средства на строительство Дома, путем заключения соответствующих договоров.

3.5. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Квартиры Участнику долевого строительства в случае досрочного окончания строительства Дома и получения Разрешения на ввод, ранее предусмотренного Договором планового срока.

3.6. Участник долевого строительства не возражает против раздела земельного участка с кадастровым номером 50:11:0020310:1186, на котором ведется строительство Дома, в результате чего будет выделен самостоятельный земельный участок с присвоением отдельного кадастрового номера под строительство непосредственно Дома с прилегающей к Дому территорией, необходимой для его использования. Участник долевого строительства не возражает против замены предмета залога в пользу Участника долевого строительства и обременения настоящим Договором – с земельного участка с кадастровым номером 50:11:0020310:1186 на вновь образованный земельный участок, отведенный непосредственно под строительство Дома, с прилегающей к Дому территорией, необходимой для его использования.

4. СРОК ПЕРЕДАЧИ И ПРИНЯТИЯ КВАРТИРЫ

4.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятии ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

4.2. **Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру после получения в установленном порядке Разрешения на ввод, но не позднее 10 сентября 2019 года.** При этом в случае неисполнения Участником долевого строительства в срок своих обязательств по оплате денежных средств, предусмотренных Договором, или по возмещению Застройщику каких-либо издержек и убытков, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, в порядке, определенном в ст. 5 Договора.

4.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

4.4. Участник долевого строительства вправе до подписания акта приема-передачи указать дефекты и недостатки Квартиры по качеству.

4.5. Участник долевого строительства одновременно с принятием Квартиры обязуется выполнить положения п.п. 3.2.1., 3.2.2. Договора.

4.6. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет все действия необходимые для государственной регистрации своих прав на Квартиру.

4.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в срок, предусмотренный п. 4.2. Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе (по выбору Застройщика) составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 10.4. Договора (в т.ч. факт получения зафиксирован в системе отслеживания почтовых отправок), либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства, либо его представителя, от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За ненадлежащее исполнение или за неисполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность при наличии вины и в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

5.3. В случае если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, нарушение Участником долевого строительства срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

5.4. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, определенном законодательством Российской Федерации.

5.5. В случае нарушения Участником долевого строительства установленного Договором срока внесения платежа, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном законодательством Российской Федерации.

5.6. В случае, если неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства своих обязательств по уплате Цены Договора повлекло расторжение Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику предусмотренную настоящим пунктом неустойку за каждый день просрочки до даты расторжения Договора, а также возместить сверх неустойки причиненные убытки, включая упущенную выгоду, связанные с восстановлением Застройщиком своих прав.

5.7. Застройщик несет ответственность за какое-либо неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, в том числе в случае просрочки передачи Квартиры более чем два месяца, за исключением случаев, когда такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств является результатом не подписания и/или невыдачи, не по вине Застройщика, государственным или муниципальным органом – Разрешения на ввод. При этом Стороны соглашаются и понимают, что для Застройщика такое не подписание и/или невыдача, при отсутствии вины Застройщика, являются чрезвычайным и непредотвратимым обстоятельством.

6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

6.1. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Дома – составляет 3 (три) года, указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания первого акта приема-передачи.

6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если недостатки Квартиры выявлены в течение гарантийного срока.

6.4. Участник долевого строительства обязан нести бремя содержания Квартиры, общего имущества в Доме и Комплексе пропорционально площади Квартиры, ремонтировать Квартиру, нести иные расходы, связанные с владением, пользованием и распоряжением Объектами долевого строительства, поддерживать Квартиру в надлежащем состоянии (т.е. производить в ней уборку, правильно эксплуатировать оборудование, обеспечивать исправность замков входных дверей, целостность оконных стекол, не захламлять балконы и т.п.), не допускать бесхозяйственного отношения к Квартире и общему имуществу в Доме и Комплексе (например, выводить из строя вентили, водосточные устройства, исписывать или изрисовывать стены и т.д.).

Гарантия на Квартиру, указанная в статье 6.1 Договора, не распространяется на те случаи, когда причиной дефекта и/или недостатка в Квартире и/или Доме (именуемый в дальнейшем - **Дефект**) является ненадлежащая эксплуатация Участником долевого строительства Квартиры и/или общих помещений и имущества в Доме.

6.5. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают Квартиру непригодной для проживания, Участник долевого строительства имеет право потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, не превышающий 30 календарных дней.

6.6. Застройщик передает Участнику долевого строительства Квартиру в Доме, принятом в эксплуатацию и построенном с качеством соответствующим проектной документации, отвечающим санитарно-эпидемиологическим, экологическим, пожарным, строительным нормам и правилам, и государственным стандартам.

6.7. При выявлении возможного Дефекта в Квартире Участник долевого строительства направляет Застройщику уведомление. В уведомлении должно содержаться описание возможного Дефекта.

6.8. Если того требует характер возможного Дефекта, то представитель Застройщика должен прибыть для установления причины возможного Дефекта в течение 10 (десяти) рабочих дней. После прибытия, представитель Застройщика проводит обследование и Стороны составляют акт обследования, в котором отражается характер возможного Дефекта и сроки устранения.

6.9. Застройщик не несет ответственности за Дефекты в Квартире, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.10. Гарантия Застройщика не распространяется на обычный износ и на естественное ухудшение качества Квартиры.

7. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

7.1. Участник долевого строительства имеет право уступить свои права требования по настоящему договору третьим лицам с обязательным уведомлением Застройщика.

7.2. Уступка Участника долевого строительства прав требования по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

7.3. Уступка права требования по настоящему договору подлежит государственной регистрации.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства считается находящимся в залоге земельный участок, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи с. Ангелово, общей площадью 117215,00 кв.м., с кадастровым номером 50:11:0020310:1186.

8.2. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 07 октября 2017 года № 1231 «О публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» и Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Застройщик в исполнении обеспечения обязательств производит отчисления (взносы) в размере 1,2 (процента) от согласованной сторонами цены в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» ОГРН: 5177746100032 ИНН: 7704446429.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по Договору, при этом обязательства Застройщика, за исключением гарантийных, считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры. Договор распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты его подписания.

9.2. Участник долевого строительства имеет право отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

9.2.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, на два месяца превышающий установленный настоящим Договором;

9.2.2. Существенного изменения проектной документации, при этом Стороны договариваются, что существенным является такое изменение проектной документации, которое привело к увеличению этажности Дома; существенному изменению размера квартир, указанному в настоящем пункте ниже, перевод жилых помещений в нежилые в нарушение требований законодательства РФ.

Стороны договариваются, что существенным изменением размера Квартиры (квартир) является уменьшение или увеличение ее площади, включая площадь помещений вспомогательного использования (лоджии, балконы) указанной в абз. 2 п.1.2., более чем на пять процентов.

9.2.3. Иных установленных федеральным законом случаях.

9.3. Застройщик имеет право отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства какого-либо обязательства по оплате, предусмотренного Договором.

9.4. В случаях одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора (или о расторжении Договора) и Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства указанного уведомления. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. В случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения Договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сведения о получении данного требования адресатом могут быть получены Застройщиком из электронных систем отслеживания доставки.

9.5. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п.9.3. Договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора.

9.6. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п.9.2. Договора, Застройщик в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора.

10. ФОРС-МАЖОР

10.1. Стороны не несут ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, также как и забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, ограничения или запрет экспорта или импорта, принятие государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, восстание, бунт, мятеж, конфискация или наложение ареста, реквизиция, эмбарго, но только при условии, что они непосредственно повлияли на выполнение Стороны своих обязательств по Договору.

10.2. Сторона, надлежащее исполнение обязательств которой по Договору становится невозможным вследствие обстоятельств, указанных в статье 10.1. Договора, обязана в течение 2 (двух) рабочих дней, исчисляемых со дня наступления таких обстоятельств, уведомить другую Сторону о невозможности такого исполнения.

10.3. Если Сторона не может исполнить свои обязательства по Договору вследствие наступления обстоятельств, указанных в статье 10.1., то, срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и на срок необходимый для устранения последствий таких обстоятельств.

10.4. Если невозможность полного или частичного исполнения обязательств по Договору будет существовать более 6 (шести) месяцев, любая Сторона вправе односторонне отказаться от исполнения Договора без возмещения убытков другой Стороны, уплаты какой-либо неустойки и процентов за пользование денежными средствами.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его толкования, исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

11.2. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований, возникающих из Договора или в связи с ним, в том числе касающихся его толкования, исполнения, нарушения, прекращения или действительности в порядке, предусмотренном статьей 11.1. Договора, такой спор, разногласие или требование подлежит окончательному разрешению **в суде общей юрисдикции / арбитражном суде по месту нахождения Застройщика.**

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

12.2. После подписания Договора все предыдущие переговоры и переписка по нему утрачивают силу.

12.3. Уведомление по Договору может быть сделано Застройщиком путем передачи уведомления Участнику долевого строительства или его представителю, а также путем отправки уведомления письмом, с объявленной ценностью с описью вложения в адрес Участника долевого строительства. Днем получения уведомления считается день передачи уведомления Участнику долевого строительства или его представителю. Днем получения уведомления так же является тридцатый календарный день со дня отправки уведомления письмом, с объявленной ценностью с описью вложения в адрес Участника долевого строительства.

12.4. Нижеследующие документы являются приложениями к Договору и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1: Планировка Квартиры и ее местоположение на плане Дома
- Приложение № 2: Перечень работ, выполняемых Застройщиком в отношении Дома и Квартиры.

12.5. Договор составлен и подписан сторонами в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному для каждой стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

АО «РОСИНКА-СЕРВИС», ОГРН: 1025002870860, ИНН: 5024032579, КПП: 502401001, р/сч: 40702810238000199874 в ПАО СБЕРБАНК Московский Банк, кор/сч: 30101810400000000225, БИК: 044525225. Адрес: 143442, Российская Федерация, Московская область, Красногорский район, с. Ангелово, МЖК «Росинка», адм. офис. Тел./факс: +7(495) 730-32-00.

Участник долевого строительства:

Подписи сторон:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____././

_____././