

Договор № XXXXXX
участия в долевом строительстве

город Москва

XXXXXXXXXX

Общество с ограниченной ответственностью «Осенний квартал», ОГРН 1117746962453, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице XXXXXXXXXXXXX, действующий на основании XXXXXXXXXXXXXXXX, с одной стороны и XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX, именуемый в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны, вместе именуемые по тексту **Стороны**, подписали настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее - **Договор**) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

- 1.1. **Объект недвижимости** – Жилой дом корпус № 15 с объектами инженерно-технического обеспечения: 17-ти этажный, восьмисекционный с техническим подпольем и помещениями административно-делового назначения, общая площадь здания 43776,5 кв.м, материалы наружных стен – тип 1: внутренний слой – кладка толщиной 295 мм из полистиролбетонных блоков; наружный слой – кладка толщиной 120 мм из кирпича пустотелого по ГОСТ 530-2012; тип 2: внутренний слой – железобетонная стена (пилон) толщиной 180, 200 мм; средний слой – минераловатные плиты толщиной 150 мм; наружный слой – кладка толщиной 120 мм из кирпича пустотелого по ГОСТ 530-2012, материал поэтажных перекрытий – плиты монолитные железобетонные толщиной: 200 мм над подвалом; 180 мм над 1-17 этажом, класс энергоэффективности – «А++», строящийся с привлечением денежных средств участников долевого строительства по строительному адресу: **Московская область, г.п. Мытищи, г. Мытищи, мкр. № 17-А, корпус 15.**
- 1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.
- 1.3. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.4. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.5. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.6. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана

здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).
- 2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:
 - 1) Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, запись регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № 50:12:0101003:6965-50/012/2018-2 от «09» июня 2018 года. Объект: расположенный по адресу: Московская область, городской округ Мытищи, г. Мытищи, мкр. № 17-А, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под застройку жилого микрорайона; площадью 14340 кв. м, с кадастровым номером 50:12:0101003:6965 (далее Земельный участок);
 - 2) Разрешение на строительство № RU50-12-10839-2018 от 05.06.2018 г., выданное Министерством строительного комплекса Московской области;
 - 3) Проектная декларация, размещенная на сайте Застройщика: <http://okvartal.ru>.
- 2.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.
- 3.2. **Объект долевого строительства – XXXXXXXXX**, условный номер: **XX**, назначение: **XXXX**, этаж расположения: **XX**, номер подъезда (секции): **XX**, Проектная общая площадь: **XX** кв.м, Проектная общая приведенная площадь: **XX** кв.м, количество комнат: **XX**: **XX**, расположенный в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства).
- 3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. Фактические характеристики Объекта долевого строительства определяются на основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости и указываются в Акте приема-передачи, заключение Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.
- 3.4. Право на оформление в **XXXXXXXXXXXXXX** Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи.
- 3.5. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 4.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора составляет **XXXX** (далее – Цена Договора), что соответствует долевого участию в строительстве **XX** кв.м Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета **XXXX** за один

квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

- 4.2. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.
- 4.3. Оплата Цены Договора производится в безналичном порядке в форме расчетов по аккредитиву, открываемому Участником долевого строительства в **XXXXXXXXXX** (**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, ИНН **XXXXXXXXXX**, КПП **XXXX** к/с № **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** в **XXXXXXXXXX**, БИК **XXXX**, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № **XXXXXXXXXX** от **XXXX**), в пользу Застройщика в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора на следующих условиях:
- плательщиком по аккредитиву является Участник долевого строительства;
 - банком-эмитентом выступает - **XXXXXXXXXX**;
 - исполняющим банком является - **XXXXXXXXXX**;
 - банком, обслуживающим получателя средств, выступает **XXXXXXXXXX**;
 - получателем средств по аккредитиву является Застройщик (**XXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX**);
 - аккредитив выставляется на сумму **XXXXXXXXXX** без НДС;
 - вид Аккредитива - покрытый, безотзывный;
 - условия оплаты - без акцепта;
- 4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, сумма доплаты/возврата определяется исходя из произведения разницы Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на цену одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.
- Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 4.5. В случае увеличения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства образовавшуюся разницу Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику в течение 20 (Двадцать) дней после получения письменного уведомления Застройщика о данных обмерах Объекта долевого строительства, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, но не позднее подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 4.6. В случае уменьшения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства образовавшуюся разницу Застройщик возвращает Участнику долевого строительства в течение 20 (Двадцать) дней после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства и предоставления Участником долевого строительства счета, на который должны быть перечислены денежные средства.
- 4.7. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.
- 4.8. В Цену Договора не включены следующие расходы:
- нотариальный тариф, при соответствующей необходимости;

- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию настоящего Договора;
 - оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию дополнительных соглашений к настоящему Договору или соглашений о расторжении настоящего Договора.
 - оплата тарифа за получение кадастрового и технического паспорта, экспликации, а также документов, необходимых для оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства;
 - оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;
- 4.9. В случае, если по окончании строительства (создания) Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, у Застройщика формируется экономия, то данная экономия остается в распоряжении Застройщика и будет составлять вознаграждение за оплату услуг Застройщика. Экономия определяется как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта недвижимости по данным бухгалтерского учета Застройщика.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи после окончания строительства Объекта недвижимости не позднее 30 сентября 2020 года и при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, в т.ч. с учетом обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. Ориентировочный срок окончания строительства и ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости I квартал 2020 года.
- 5.2. Застройщик имеет право досрочно исполнить свою обязанность по строительству Объекта недвижимости и обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.
- 5.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан прибыть лично либо направить надлежащим образом своего уполномоченного представителя в офис Застройщика и принять Объект долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.
- 5.4. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.
- 5.5. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном ФЗ № 214-ФЗ, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. При этом дата составления такого акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства считается также и датой возникновения обязательства Участника долевого строительства по оплате коммунальных услуг, несению расходов на содержание Объекта долевого строительства.
- 5.6. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны, составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 40 (Сорок) рабочих дней.
В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика уплатить неустойку (пени) в размере 1 (Одного)

процента от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

- 5.7. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.
- 6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта.
- 6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, 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, указанных в Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или третьими лицами.
- 6.4. Стороны пришли к соглашению, что в случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора и/или технических и градостроительных регламентов, проектной документации обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в течение 40 (Сорока) дней с момента получения Застройщиком письменного требования, положения подпунктов 2, 3 пункта 2 статьи 7 ФЗ-№ 214-ФЗ Закона не применяются.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

- 7.1. По окончании строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в сроки, предусмотренные настоящим Договором передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.
- 7.2. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать Участника долевого строительства о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.
- 7.3. Направлять денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по настоящему Договору на строительство Объекта недвижимости.
- 7.4. Застройщик имеет право без дополнительного согласования (в т.ч. письменного) с Участником долевого строительства привлекать к участию в совместной деятельности по строительству Объекта недвижимости третьих лиц (Участников долевого строительства, Инвесторов, Соинвесторов и т. д.).

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 8.1. Уплатить Цену Договора в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.
- 8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.
- 8.3. Оказывать содействие Застройщику по всем вопросам, касающимся выполнения Сторонами Договора, в том числе своевременно предоставлять Застройщику необходимые документы (доверенности, заявления и т.п.).
- 8.4. Принять Объект долевого строительства по Акту приёма передачи в порядке, установленном настоящим Договором и ФЗ № 214-ФЗ.
- 8.5. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.
- 8.6. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости. Отсутствие государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не является основанием для освобождения от уплаты вышеуказанных затрат.
- 8.7. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переоборудование в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Перепланировка/переоборудование Объекта долевого строительства производится Участником долевого строительства строго в установленном действующим законодательством порядке.
- 8.8. Осуществлять эксплуатацию Объекта долевого строительства в соответствии с требованиями Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, являющейся неотъемлемой частью Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 8.9. Передать на государственную регистрацию настоящий Договор с приложением всех необходимых документов в установленном законодательством РФ порядке в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора и уведомить об этом Застройщика, в день передачи настоящего Договора на государственную регистрацию. В случае если в указанный срок Участник долевого строительства не исполнит свои обязательства, предусмотренные настоящим пунктом, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. В соответствии с п.1 ст.13 ФЗ № 214-ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге Земельный участок, предоставленный для строительства (создания) Объекта недвижимости, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости здания,

сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.

- 9.2. Участник долевого строительства в соответствии с ч. 7 ст. 13 ФЗ № 214-ФЗ выражает свое согласие на залог/последующий залог Земельного участка, на образование земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади), постановку вновь образованных и иных земельных участков на кадастровый учет, снятие земельных участков с кадастрового учета, внесение изменений в запись Единого государственного реестра недвижимости о земельных участках и иные необходимые действия по любым принадлежащими/или арендованным Застройщиком земельным участкам, в том числе по Земельному участку, в соответствии со схемой расположения земельных участков на усмотрение Застройщика, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком любых необходимых действий для государственной регистрации права собственности и/или договоров аренды вновь образованных земельных участков, государственной регистрации возникновения, изменения или прекращения залога права на вновь образованные земельные участки у Участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. В случае раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади) земельного участка, а также при необходимости составления и согласования схемы раздела в будущем, возможная схема раздела Земельного участка и границы вновь образуемых земельных участков на усмотрение Застройщика, настоящим пунктом считаются согласованными Участником долевого строительства. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела и/или любого из вышеуказанных действий, не требуется получения отдельного согласия Участника долевого строительства.
- 9.3. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.
- 9.4. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. Участник долевого строительства обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора. Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам одновременно с переводом долга в соответствии и в порядке, предусмотренном ст. 391, Гражданского кодекса Российской Федерации. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение, причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается. Соглашение (договор) об уступке подлежит государственной регистрации.

- 9.5. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.
- 9.6. Застройщик вправе привлекать в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, осуществляя обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, сформированный Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032).

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ и настоящим Договором.
- 10.2. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Передаточного Акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 10.3. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

- 11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.
- 11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
- 11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.
- 11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

- 12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора обязательно должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении

Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.

- 12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

- 13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:
- 13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.
- 13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.
- 13.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник долевого строительства направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции.
- 13.4. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.1.1. – 13.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика, либо направлено по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в п. 15.2. настоящего Договора.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 14.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.
- 14.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.
- 14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.
- 14.4. В случае неисполнения Участником долевого строительства своего обязательства, предусмотренного п. 4.3. настоящего Договора в указанный в нем срок, настоящий Договор не передается на государственную регистрацию. На следующий день после истечения срока, указанного в п. 4.3. настоящего Договора, обязательства Сторон по настоящему Договору считаются прекращенными в полном объеме. Правовые последствия сделки не наступают. В указанном случае Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика заключения и исполнения настоящего Договора.
- 14.5. Все пошлины по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
- 14.6. Настоящий Договор составлен в **XX** экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, **XX** для Участника долевого строительства, и один для

Регистрирующего органа.

- 14.7. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:
- Приложение № 1 – План.
 - Приложение № 2 –

15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

15.1. Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Осенний квартал»

ОГРН 1117746962453, ИНН 7709891487, КПП 502901001, Адрес: 141006, Московская область, город Мытищи, проспект Астрахова, дом 6, помещение XXII.

Адрес для направления корреспонденции: 141006, Московская область, город Мытищи, проспект Астрахова, дом 6, помещение XXII.

15.2. Участник долевого строительства:

Гр. **XXXXXXXX XXXX XXXX.**

Адрес электронной почты: **XXXXXX.**

16. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Застройщика

Участник долевого строительства

/XXXXXXXXXXXXXXXXXX/

/XXXXXXXXXXXXXXXXXX/

Московская область, г.п. Мытищи, г. Мытищи,
мкр. № 17-А, корпус 15,
номер подъезда (секции): XX,
этаж расположения: XX, условный номер: XX

Приложение № 1
к Договору № XXXXXX от XXXXXX
участия в долевом строительстве

ПЛАН

От лица Застройщика

/XXXXXXXXXXXXXXXXXX/

Участник долевого строительства

/XXXXXXXXXXXXXXXXX /

От лица Застройщика

XXXXXXXXXXXXXXXXXX/

Участник долевого строительства

XXXXXXXXXXXXX /