

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО
ДОМА

город Химки

_____201_ г.

Открытое акционерное общество «МАЯК» юридическое лицо, зарегистрированное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное Московской областной регистрационной палатой, регистрационный номер 1130; дата регистрации 05.08.1992 года, ИНН 5047002651, зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 1025006176030 адрес (местонахождение) постоянно действующего исполнительного органа: 141400, Московская область, город Химки, улица Кудрявцева д.10, в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и
Гражданка РФ _____, пол: _____, дата рождения: _____ г., место рождения: _____, дата выдачи _____ года, код подразделения: _____, зарегистрирована по адресу: _____, именуемая далее «Участник» с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – настоящий Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок: - земельный участок по адресу: Московская область, город Химки, ул. Кудрявцева, д.10, общей площадью 94 300 кв.м., кадастровый номер 50:10:010313:0004, принадлежащий Застройщику на основании договора купли-продажи земельного участка №138 от 29.06.2006г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.08.2006 года сделана запись регистрации № 50-50-10/010/2006-448, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 50 НВ № 118623 выданным «13» декабря 2007 г.

1.2. Жилой дом – многоквартирный жилой дом, возводимый на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: **Московская область, город Химки, ул. Кудрявцева д.10, корпус № ____** (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. Объект долевого строительства (далее - Объект)- жилое помещение (Объект), являющееся объектом долевого строительства, характеристики которого указаны в **Приложении №2** настоящего Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в сроки, указанные в п. 5.1 настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, и входящее в Жилой дом общее имущество, создаваемого также с привлечением денежных средств Участника, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

1.4. Общее имущество - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, (межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные

коммуникации, оборудование в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование находящееся в данном доме, земельный участок (с учетом положения пункта 2.6 настоящего договора), на котором будет расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения.

1.5. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности и/или аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. Проектная общая площадь объекта – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная показателями разрешительной проектной документацией, включающая в себя площадь под размещение межкомнатных перегородок, иных перегородок входящих в состав Квартиры, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас.

1.9. Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон – сумма площадей всех частей помещения, в т.ч. площадь под размещение межкомнатных перегородок, иных перегородок входящих в состав Квартиры, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас.

1.10. Проектная декларация - информация о Застройщике и о проекте строительства в соответствии с федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИК

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора являются:

2.3.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство: _____ (далее по тексту Договора – **Разрешение на строительство**) выданное Министерством строительного комплекса Московской области.

2.3.2. Право собственности на земельный участок по адресу: Московская область, город Химки, ул. Кудрявцева, д.10, общей площадью 94 300 кв.м., кадастровый номер 50:10:010313:0004 принадлежащее Застройщику на основании договора купли-продажи земельного участка №138 от 29.06.2006г., о чем в Едином государственном реестре прав на

недвижимое имущество и сделок с ним 08.08.2006 года сделана запись регистрации № 50-50-10/010/2006-448, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 50 НВ № 118623 выдано «13» декабря 2007 г.

2.3.3. Проектная декларация Застройщика размещенная на сайте по адресу: www.mayak-house.ru. Декларация в документальном виде (бумажный носитель-оригинал) хранится в офисе Застройщика.

2.3.4. Генеральный Договор страхования гражданской ответственности застройщика с приложениями и дополнениями на дату заключения настоящего Договора участия в долевом строительстве).

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.3. настоящего Договора.

2.5. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом Земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, и строящегося на этом Земельном участке Многоквартирного жилого дома. Указанное имущество считается находящимся в залоге у Участника в порядке, предусмотренном Законом 214-ФЗ, с момента государственной регистрации настоящего Договора.

2.6. Подписанием настоящего Договора Участник выражает свое согласие на раздел, объединение, выдел (изменение границ, уменьшение площади) и иные необходимые действия в отношении Земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, на усмотрение Застройщика, в том числе на совершение действий, необходимых для государственной регистрации права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации прекращения залога у Участника на вновь образованные земельные участки, за исключением вновь образованного земельного участка, на котором расположен Многоквартирный жилой дом. В случае раздела, объединения, выдела (изменения границ, уменьшения площади) Земельного участка залог, являющийся в силу закона обеспечением исполнения обязательств Застройщика перед Участником, сохраняется только в отношении того образуемого земельного участка, на котором расположен Многоквартирный жилой дом. Участник обязуется в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, предпринять действия по нотариальному оформлению за свой счет заявления о согласии на раздел Земельного участка и передаче его Застройщику. В случае просрочки исполнения указанного обязательства Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Подписанием настоящего договора Участник также дает свое согласие на любые изменения границ земельного участка, а также на любые изменения проектной документации, в соответствии с которой осуществляется строительство Жилого дома, не связанные с изменением технических параметров Объекта. В случае необходимости Участник обязуется предоставить иные согласия на вышеуказанные действия по формам, предоставленным Застройщиком. Участник также дает свое согласие на последующий залог Земельного участка, указанного в п.1.1 Договора, и возникновение в силу закона иных залоговых прав иных участников долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком, как при строительстве Объекта, так и при строительстве или реконструкции других объектов недвижимости на земельном участке, указанном в п.1.1 Договора.

2.7. Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора, Объект долевого строительства не является предметом спора, ареста, судебного разбирательства, никем не оспаривается, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица не передан и предметом долга не является.

2.8. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие: на обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьими лицами (операторами),

привлеченными Застройщиком для целей обеспечения надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных». На передачу своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьим лицам - эксплуатирующей организации, управляющей компании, компаниям для целей ведения статистики, проведения маркетинговых исследований и опросов общественного мнения, направления рекламных и специальных предложений, проведения аудита по РСБУ (русский стандарт бухгалтерского учёта) и МСФО (Международный стандарт финансовой отчётности) при условии заключения между Застройщиком и третьими лицами соглашения о конфиденциальности о неразглашении персональных данных Участника.

2.9. Земельный участок, указанный в п. 1.1. Договора, находится в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (Местонахождение: 117997, Москва, ул. Вавилова, д.19; почтовый адрес: 109544, Москва, Б. Андроньевская, д.6, Московский банк ПАО «Сбербанк России»; Корреспондентский счет № 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, Расчетный счет № 30301810000006000014 в ПАО «Сбербанк России» БИК 044525225, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 77643001, ОКПО 00032537) далее именуемый «Кредитор» в обеспечение обязательств Застройщика, возникшие на основании Договора об открытии кредитной линии № 2283 от «11» декабря 2013 года, Договора об открытии кредитной линии № 3023 от «25» ноября 2016 года, заключенного между Застройщиком и Кредитором для финансирования затрат по многофункциональному жилому комплексу «Маяк», капитальному ремонту гостиницы (условный номер 50:10:010313:69), реконструкции спортивного корпуса №2 (условный номер 50:10:01:00713:004) по адресу: ~~Московская область, г. Химки, ул. Кудрявцева, д. 10~~ (далее – Кредитный договор).

2.10. Согласие Кредитора на удовлетворение его требований за счет заложенного Земельного участка в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 15 Закона 214-ФЗ, и прекращение права залога Земельного участка, в случае, предусмотренном частью 8 статьи 13 Закона 214-ФЗ, подтверждается 43/287 от «18» декабря 2013 года, а также иные согласия кредитора в рамках имеющихся договорных отношениях.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом (корпус ___), расположенный на земельном участке по строительному адресу: - **Московская область, город Химки, улица Кудрявцева дом.10** (в рамках 1 очереди строительства) и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику по передаточному акту расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства входящий в состав Жилого дома, указанного в **Приложении №1** к настоящему Договору. Характеристики и цена Объекта согласованы Сторонами и указаны в **Приложении №2** к настоящему Договору.

3.3. Местоположение Объекта на плане создаваемого Жилого дома указано на плане в **Приложении №3** к настоящему Договору.

3.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии Земельный участок (с учетом положений п.2.6) и строящийся (создаваемый) на этом Земельном участке Жилой дом будут считаться находящимися в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей). Стороны соглашаются и признают, что в любом

случае принадлежащее Участнику право залога не распространяется на любые иные здания/строения/сооружения, принадлежащие застройщику и/или третьим лицам, и находящиеся или строящиеся на Земельном участке, на котором ведется строительство Объекта. В любом случае и вне зависимости от установленных настоящим пунктом Договора условий, а равно норм действующего законодательства о распространении права залога в пользу Участника, Участник настоящим дает свое согласие на любое предусмотренное действующим законодательством распоряжение Застройщиком зданиями, строениями, сооружениями, принадлежащими Застройщику и/или третьим лицам, и находящимися на Земельном участке, указанном в пункте 1.1 Договора, в том числе, но не ограничиваясь:

-на любое отчуждение Застройщиком на условиях по собственному усмотрению таких зданий, строений, сооружений (всех вместе или по отдельности) третьим лицам; и

-на уничтожение Застройщиком или третьими лицами принадлежащих им зданий, строений, сооружений (всех вместе или любого из них по отдельности); и

-на изменение Застройщиком параметров и/ или технических характеристик таких зданий, строений, сооружений (всех вместе или любого из них по отдельности), в том числе в случае осуществления капитального ремонта или реконструкций указанных зданий, строений, сооружений. При этом, право залога Участника в любом случае не распространяется на создаваемые в результате капитального ремонта или реконструкции объекты недвижимости; и

-на обременение Застройщиком таких зданий, строений, сооружений (вместе или любого из них по отдельности) любыми правами третьих лиц на условиях по собственному усмотрению, включая право на привлечение участников долевого строительства и/или инвесторов в случае реконструкции указанных зданий, строений, сооружений (всех вместе или любого из них по отдельности);

- также на совершение Застройщиком или третьими лицами всех вышеуказанных действий в отношении любых вновь создаваемых объектов недвижимости, созданных в результате осуществления капитального ремонта или реконструкции указанных зданий, строений, сооружений (всех вместе или любого из них по отдельности).

3.5. Планируемый срок окончания строительства и получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома _____.

Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие их Участником долевого строительства осуществляется по передаточному акту или иному документу не позднее 6 (шести) месяцев с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, но не позднее _____. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, вне зависимости от наличия волеизъявления Участника на досрочную передачу Объекта.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора (Долевой взнос) составляет: _____, НДС не облагается.

Цена договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и вознаграждение за услуги Застройщика, которое определяется по окончании строительства по факту передачи Объекта Участнику в соответствии с п. 4.3 Договора. Цена договора рассчитана посредством умножения площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора.

Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником части Цены договора, предусмотренной п.4.1 Договора, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов,

связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом 214-ФЗ, в срок не позднее 3 (три) рабочих дня с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда (далее – Требование).

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет _____, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит, кроме как по соглашению Сторон, за исключением порядка, предусмотренного п. 4.4 настоящего Договора. При этом Стороны принимают во внимание, что ни в Федеральном законе от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», ни в других нормативных правовых актах не содержится положений, устанавливающих исключительный (единственно возможный) и обязательный к применению порядок определения цены объекта недвижимости в качестве обязательного требования к договорам участия в долевом строительстве, в связи с чем, Стороны будут руководствоваться положениями настоящего Договора.

4.3. Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта включает но не ограничивается, сумму денежных средств, направленных на строительство (создание) Объекта в соответствии с проектной документацией; возмещение затрат на приобретение прав на земельный участок и уплату налога на землю за весь период действия Договора в части занимаемой площади в соответствии с проектом планировки (проектом межевания), утвержденном в установленном порядке; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий; строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат по выполнению обязательств Застройщика и иных обязательств на территории города Химки Московской области.

4.4. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения Фактической площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора, путем составления и подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов. Стороны составляют и подписывают Акт сверки взаиморасчетов в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения Застройщиком данных обмеров органов (организаций), осуществляющих техническую инвентаризацию. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться Фактическая площадь Объекта, определяемая в соответствии с п. 1.9 Договора. Окончательная цена Договора определяется в порядке, установленном в пунктах 4.5., 4.6. Договора. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного акта на Объект, что оформляется соответствующим Соглашением сторон, при этом уточненная цена Договора, будет являться окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, в том числе и в случае изменения площади Объекта при проведении повторных (дополнительных) обмеров Объекта Уполномоченными органами.

4.5. Если Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, определенная в соответствии с п. 1.9 Договора, превысит Проектную площадь Объекта, указанную в **Приложении №2** настоящего Договора, то Участник обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика или иным согласованным Сторонами способом в течение 15 (пятнадцати) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов и подписания передаточного акта, что оформляется соответствующим Соглашением сторон, при этом уточненная цена Договора, будет являться окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, в том числе и в случае изменения площади Объекта при проведении повторных (дополнительных) обмеров Объекта Уполномоченными органами.

4.6. Если Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, определенная в соответствии с п. 1.9 Договора, будет меньше проектной площади Объекта, указанной в **Приложении №2** настоящего Договора, Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.2 Договора. Возврат полученной в результате описанного расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику по указанным им банковским реквизитам в течение 15 (пятнадцати) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, что оформляется соответствующим Соглашением сторон, при этом уточненная цена Договора, будет являться окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, в том числе и в случае изменения площади Объекта при проведении повторных (дополнительных) обмеров Объекта Уполномоченными органами.

4.6.1. Сторонами допускается отклонение Строительной площади общей площади Квартиры от проектной общей площади Квартиры (как в большую, так и в меньшую сторону) но не более чем на 5%. Изменение площади Квартиры в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика в соответствии с п. 2 ч.1.1 ст 9. ФЗ № 214-ФЗ. Изменение площади Квартиры в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

4.7. Стороны пришли к соглашению, что при определении стоимости площади летних помещений (лоджий балконов, террас) они не руководствуются п. 3.34 – 3.37 Инструкции утв. Приказом Министерства РФ №37 от 04 августа 1998г.

4.8. В процессе строительства Объекта допустимы изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения площади других частей Квартиры в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры). Изменения характеристик Квартиры признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

Стороны признают, что не считаются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта, связанные с изменением состава общего имущества Объекта, мест расположения инженерных сетей, изменением элементов фасада, отделки, декора, проекта благоустройства прилегающей территории, а также – не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком в Объекте и в Квартире без их согласования (уведомления) с Участником, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или если

изменения, произведенные без такого согласования, его не требовали в соответствии с законодательством РФ.

Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры Стороны понимают непригодность Квартиры в целом, либо отдельных ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным Постановлением Правительства РФ №47 от 28.01.2006 года, и иными нормативными актами жилищного законодательства РФ.

4.9. Застройщик осуществляет строительство Объекта исключительно со свободной планировкой, без установки межкомнатных перегородок, иных перегородок входящих в состав Квартиры. Участник направляет Долевой взнос Застройщику за площадь находящуюся в составе Квартиры. Вычет площади из состава Квартиры (при обмере) в местах условно обозначенных межкомнатных перегородок не является основанием для применения Застройщиком п. 4.6 настоящего Договора. Стороны пришли к соглашению, что Объект не будет иметь никакой отделки и оборудования, и будет передан Участнику в степени строительной готовности, определяемой проектной и рабочей документацией на строительство Объекта. Примерный план Объекта приведен в приложении № 3 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов. Участник самостоятельно и за свой счет выполнит все необходимые работы, с целью дальнейшего использования Объекта по назначению. Объект будет использоваться Участником для личных нужд.

4.10. Уплата Цены Договора производится Участником в следующем порядке:

4.11. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: **«Оплата по Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____.201_г., НДС не облагается».**

4.12. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются выполненными в момент поступления денежных средств в размере **0 000 000 (_____)** рубля **00 копеек** (Цены Договора) на банковский счет Застройщика.

4.13. Участник самостоятельно несет расходы при осуществлении расчетов по настоящему Договору.

4.14. Стороны пришли к соглашению, что в случае просрочки Участником сроков оплаты цены Договора и/или его части более чем на 5 (Пять) календарных дней, Застройщик вправе в одностороннем порядке изменить стоимость одного квадратного метра площади Объекта и цену Договора, в сторону её увеличения, путем направления соответствующего уведомления Участнику с указанием суммы увеличения стоимость одного квадратного метра площади Объекта и цены Договора.

4.15. Стороны установили, что в случае допущения указанной просрочки Участником, у Участника остаются обязательства по оплате цены Договора. С момента получения уведомления об увеличении стоимость одного квадратного метра площади Объекта и цены Договора, также возникает обязательство перед Застройщиком по оплате увеличения цены Договора в сроки указанные в соответствующем уведомлении.

4.16. Участник выражает свое полное и безоговорочное согласие на увеличение Застройщиком стоимости одного квадратного метра площади Объекта и цены Договора в одностороннем порядке, в виду нарушения Участником сроков оплаты цены Договора и/или

его части. Уведомления будут считаться переданными надлежащим образом, если они направлены заказным письмом, по телеграфу, в любом случае с уведомлением о вручении, службой экспресс-доставки или доставлены лично с получением под роспись любому лицу, принявшему указанное уведомление по адресу Стороны, указанному в настоящем Договоре. В случае возврата отправленного уведомления или сообщения с отметкой организации, осуществлявшей доставку, о выбытии адресата, истечении срока хранения отправления или отказа адресата от его получения, Сторона считается извещенной надлежащим образом со дня возврата такого уведомления Стороне, направившей уведомление или сообщение.

Участник подтверждает, что ему полностью понятны условия и последствия, отраженные в настоящем пункте.

4.17. Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, допускаются только с предварительного письменного согласия Застройщика.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, не позднее **6 (шести) месяцев** с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома (далее – «срок передачи Объекта»), но не позднее **«12» мая 2017г.** Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, вне зависимости от наличия волеизъявления Участника на досрочную передачу Объекта. Застройщик вправе приостановить передачу Объекта Участнику в случае невыполнения, ненадлежащего выполнения, не полной оплаты Участником Цены Договора на основании ст.359 Гражданского кодекса РФ, невыполнения иных своих обязательств по настоящему Договору.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по Передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами. При этом Участник предупрежден, что в Передаточном акте может указываться площадь Объекта, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте без учета площади лоджий, балконов и террас, без учета площади мест размещения возможных для установки межкомнатных перегородок, иных перегородок входящих в состав Квартиры. Стороны пришли к соглашению, что указанное обстоятельство не служит основанием для применения Застройщиком п.4.6 настоящего Договора. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта Участнику.

5.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта, установленного Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу Участника, указанному в п. 13 настоящего Договора. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия, а именно отсутствие надлежащего уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.4. Участник обязуется в срок передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.3 настоящего Договора), прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания Передаточного акта. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он

построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник в течение 3 (Трех) рабочих дней обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

5.5. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.4 настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.6. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.7. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.8. С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет Участник.

5.9. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации. Стороны признают, что свидетельством качества Объекта, соответствие его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного Жилого дома проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и/или Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом. При наличии вступившего в силу указанного Заключения и/или Разрешения, Участник не вправе предъявлять претензии к Застройщику по качеству Объекта, и уклоняться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6.2. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Передаточного акта,

должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта составляет 3 (Три) года со дня подписания Передаточного акта. Гарантийный срок на материалы (отделочные, санитарно-технические и другие) соответствует гарантийным срокам заводов-изготовителей.

6.4. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Жилого дома в целом.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта или ненадлежащих первичных отделочных работ проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

6.6. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

6.7. До момента оформления прав собственности Участника на Объект Участник не вправе без письменного согласия Застройщика проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировку, в том числе пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях; переустройство, в том числе разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, и т.д.), и/или работы, затрагивающие фасад Жилого дома и его элементы, включая установку снаружи Жилого дома любых устройств и сооружений). После оформления прав собственности Участника на Объект все вышеуказанные работы выполняются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения Цены Договора в случае, предусмотренном п. 4.4. Договора. Подписать с Застройщиком Акт сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.2. С момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект путем подписания Передаточного акта согласно условиям заключенного Договора.

7.1.3. Участник с момента получения Застройщиком Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации. Нести расходы пропорционально Окончательной суммарной площади Объекта по техническому обслуживанию Жилого дома и оплачивать коммунальные услуги, а также услуги по охране и управлению Жилым домом со дня окончания строительства Жилого дома (даты выхода Разрешения на ввод Жилого дома в

эксплуатацию), в том числе, осуществить авансом за 4 (четыре) месяца вперед оплату указанных выше расходов.

В случае отказа Участника от заключения договора на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с эксплуатирующей организацией, Участник с даты издания Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома обязуется компенсировать Застройщику расходы по обеспечению Объекта энергоресурсами, а также пропорционально доле в праве общей долевой собственности на Общее имущество - расходы по управлению, коммунальному и эксплуатационному обслуживанию, охране Жилого дома по тарифам, установленным эксплуатирующей Жилой дом организацией. Указанные расходы компенсируются за период с даты издания Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и до подписания Передаточного акта о передаче Объекта.

Расходы, указанные в настоящем пункте, Участник возмещает в течение 3 (Трех) календарных дней с момента подписания Передаточного акта о передаче Участнику Объекта. В целях надлежащего исполнения настоящего условия стороны договорились, что эти расходы оплачиваются Участником до регистрации права собственности Участника на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения ему этих расходов. В случае неуплаты вышеуказанных расходов Застройщику, Участником выплачивается пени в размере 0,5% от суммы подлежащей оплате за каждый день просрочки.

7.1.4. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.5. После приемки Объекта по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 1,5 месяцев зарегистрировать право собственности на Объект. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

7.1.6. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии со статьей 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

7.1.7. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после уплаты им полностью цены объекта в Договоре указанного в разделе 4 настоящего договора и письменного согласия Застройщика.

7.1.8. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

7.1.9. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

7.1.10. Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- документов органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта,

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника.

- уступка права требования к третьим лицам.

Участник предоставляет Застройщику на момент подписания настоящего Договора все необходимые документы для его регистрации и регистрации залога в силу закона принадлежащих Участнику на основании настоящего договора.

7.1.11. До получения свидетельства о праве собственности на Объект долевого строительства Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства. Перепланировка или переоборудование Объекта долевого строительства допускается только в установленном в соответствии с законодательством РФ порядке после получения свидетельства о праве собственности на Объект долевого строительства .

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. За свой счет и за счет денежных средств Участника организовать строительство Жилого дома. Полученные по Договору денежные средства используются Застройщиком по целевому назначению: на финансирование (возмещение) затрат на строительство Жилого дома, включая затраты на создание сетей инженерно-технического обеспечения с инженерным оборудованием, необходимым для их функционирования, транспортных коммуникаций, объектов озеленения и благоустройства прилегающей территории, предусмотренных утвержденной проектной документацией на строительство Жилого дома; затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельные участки, на которых осуществляется строительство; затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Жилого дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным; строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, предусмотренных соответствующей проектной документацией; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения; а также на финансирование иных затрат, предусмотренных действующим законодательством РФ, регулирующим привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных жилых домов. Вознаграждением Застройщика за оказанные услуги по Договору признаются исключительно неиспользованные по целевому назначению денежные средства, оставшиеся в распоряжении Застройщика по окончании строительства Жилого дома, осуществленного в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора.

7.2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

7.2.3. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение, о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта к передаче.

7.2.4. Направить Участнику уведомление о необходимости подписания соглашения, устанавливающего окончательную суммарную площадь Объекта по данным обмеров Объекта Уполномоченными органами, с приложением расчета изменения цены Договора. Направление данного уведомления Застройщиком допускается по электронной почте, по адресу электронной почты, указанному Участником в настоящем Договоре.

7.2.5. Если Окончательная Суммарная площадь Объекта по результатам обмеров Уполномоченными органами будет отличаться от Проектной площади Объекта, подписать с Участником соответствующее соглашение.

7.2.6. Застройщик до подписания Передаточного акта обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом, а также предоставить справку или иной документ, выданный органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и передать копию указанного документа Участнику вместе с подписанным документом, предусмотренным п.4.4..Договора.

7.2.7. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

7.2.8. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

7.2.9. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им полностью Цены Договора и с предварительного согласия Застройщика. При этом уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику. Уступка прав требований и/или обязанностей по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке.

7.3. Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно уведомить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика указанного в настоящем Договоре..

8.5. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.2. Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в предусмотренный Договором срок;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта, что должно быть подтверждено документально.

10.3. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по основаниям, указанным в п. 10.2 настоящего Договора, Застройщик обязан в порядке и сроки, предусмотренные в Законе 214-ФЗ, возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств или части денежных средств, уплаченных в счет цены Договора на расчетный счет Застройщика, до дня их возврата Застройщиком Участнику.

10.4. В случае расторжения Договора при условии, что Участником использовались кредитные денежные средства Банка:

10.4.1. Участник поручает Застройщику по согласованию с Банком перечислить Банку кредитные средства Банка, предоставленные Участнику и полученные Застройщиком в счет оплаты Цены Договора, в полном объеме в счет погашения задолженности Участника по Кредитному договору в срок не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней (если более короткий срок возврата денежных средств не предусмотрен Законом 214-ФЗ) с даты расторжения настоящего договора по банковским реквизитам, указанным в договоре.

10.4.2. Собственные денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по настоящему Договору, возвращаются Участнику на его счет в Банке или Банку в счет погашения имеющейся у него задолженности по Кредитному договору. О расторжении настоящего Договора Стороны обязаны уведомить Банк (в случае наличия у Участника обязательств (ипотеки) по кредитному договору).

10.5. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10 (Десяти) процентов от Цены Договора (п. 4.1 Договора).

10.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

10.7. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.8. В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п. 7.1.5 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налога за земельный участок, на котором расположен Жилой дом.

10.9. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации» в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона.

10.10. Настоящий договор может быть расторгнут по письменному соглашению сторон, при этом с Участника, желающего расторгнуть настоящий договор по основаниям, не предусмотренным применимым Законом, Застройщик вправе требовать отступного в размере 10 (Десяти) % от Цены договора.

10.11. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации.

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством (созданием) Жилого дома, свидетельством надлежащего качества произведенных работ, а также свидетельством качества Объекта, является Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

11.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что данные, недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником либо привлеченными им третьими лицами.

11.3. Обязательства Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ или настоящим Договором, а также по уплате Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, в соответствии с настоящим Договором

обеспечиваются залогом в порядке, установленном статьями 13-15 Федерального закона № 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».

11.4. Стороны пришли к соглашению, что в случае досрочного исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта, исполнение Участником обязательств по п. 7.2.4 настоящего Договора, может быть с письменного согласия Застройщика осуществлено в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами передаточного акта Объекта или в иной срок, указанный Застройщиком, о чем Застройщик указывает в соответствующем уведомлении Участнику. В этом случае, Участник не будет считаться выполнившим свои обязательства по Договору до полного исполнения им обязательств по 7.2.4. настоящего Договора.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что в случае просрочки Участником сроков оплаты цены Договора и/или его части более чем на 5 (Пять) календарных дней, Застройщик вправе в одностороннем порядке изменить стоимость одного квадратного метра площади Объекта и цену Договора, в сторону её увеличения, путем направления соответствующего уведомления Участнику с указанием суммы увеличения стоимости одного квадратного метра площади Объекта и цены Договора.

11.6. Стороны установили, что в случае допущения указанной просрочки Участником, Участник остаются обязательства по оплате цены Договора. А с момента получения уведомления об увеличении стоимости одного квадратного метра площади Объекта и цены Договора, также возникает обязательство перед Застройщиком по оплате увеличения цены Договора в сроки указанные в соответствующем уведомлении.

11.7. Участник выражает свое полное и безоговорочное согласие на увеличение Застройщиком стоимость одного квадратного метра площади Объекта и цены Договора в одностороннем порядке, в виду нарушения Участником сроков оплаты цены Договора и/или его части.

11.8. Уведомления будут считаться переданными надлежащим образом, если они направлены заказным письмом, по телеграфу, в любом случае с уведомлением о вручении, службой экспресс-доставки или доставлены лично с получением под роспись любому лицу, принявшему указанное уведомление по адресу Стороны, указанному в настоящем Договоре.

11.9. В случае возврата отправленного уведомления или сообщения с отметкой организации, осуществлявшей доставку, о выбытии адресата, истечении срока хранения отправления или отказа адресата от его получения, Сторона считается извещенной надлежащим образом со дня возврата такого уведомления Стороне, направившей уведомление или сообщение.

Участник подтверждает, что ему полностью понятны условия и последствия, отраженные в настоящем пункте.

11.10. Стороны предусмотрели, что если Участником или новым кредитором по Договору является коммерческая организация, то последние не вправе начислять проценты, предусмотренные пунктом 1 статьи 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации за любой период:

- на любые денежные средства, подлежащие оплате/перечислению Застройщиком Участнику или новому кредитору по настоящему Договору и/или в связи с его расторжением, в том числе и за период отсрочки любого платежа;
- на денежные средства, подлежащие уплате Участником по Договору;
- на денежные средства, излишне оплаченные Участником и/или на суммы, перечисленные Участником с ошибочным назначением платежа и/или на иные платежи Участника по Договору.

11.11. Суммы, подлежащие уплате Участником Застройщику и/или полученные Застройщиком от Участника по настоящему Договору и/или в связи с его расторжением, не

являются коммерческим кредитом, и проценты за пользование указанными денежными средствами не начисляются.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Жилого дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

12.2. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

12.3. При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение двадцати рабочих дней с даты получения претензии.

12.4. При не достижении соглашения споры между Сторонами передаются на разрешение в суд по месту нахождения Застройщика.

12.5. При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

12.6. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему и подписания Акта об исполнении Договора.

12.7. После подписания настоящего Договора любые предшествующие дате подписания настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

12.8. После подписания настоящего Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

12.9. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством Российской Федерации, все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по почтовым адресам, указанным в статье 13 настоящего Договора.

12.10. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством Российской Федерации, уведомления о готовности передачи объекта и уведомления о необходимости подписать соглашение по площади, а также направляемые Участнику любые иные уведомления, в том числе содержащие информацию об исполнении и/или неисполнении обязательств по настоящему Договору, считаются полученными Участником по истечении десяти календарных дней с даты их направления по адресу, указанному в разделе 13 настоящего Договора.

12.11. В случае изменения у Стороны реквизитов, указанных в статье 13 настоящего Договора, данная Сторона обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента указанного изменения.

12.12. Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

12.13. Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить

взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в настоящем Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.

12.14. Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

12.15. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр - для органа регистрации прав.

Приложения к настоящему Договору:

-Приложение №1 – Технические характеристики Жилого дома и Объекта.

-Приложение №2 – Характеристики Объекта.

-Приложение №3 – Местоположение Объекта на плане создаваемого Жилого дома.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ОАО «МАЯК»

ОГРН 1025006176030

ИНН/КПП 5047002651/504701001

Адрес: 141400, М.О.г.Химки, ул. Кудрявцева,
д. 10

ОКПО 03510724

**Р/с 40702810438180009163 в Московском
банке ПАО «Сбербанк России»**

К/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Генеральный директор

М.П.

Участник:

Гражданка РФ _____, пол:

_____, дата рождения: __.__.____ г., место
рождения: _____, паспорт _____, выдан

_____, дата выдачи __.__.____ года, код
подразделения: ____-____, зарегистрирована по

адресу: _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору № _____
участия в долевом строительстве
от _____.201__ г.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Общее описание Жилого дома:	
Этажность:	
Конструктив:	Монолит
Отделка фасадов	Цоколь зданий керамогранит, фасадная фиброцементная плитка, Окна со стеклопакетами
Материал наружных стен	монолитный железобетон
Материал поэтажных перекрытий	монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	С
Сейсмостойкость	в соответствии с исходной разрешительной документацией застройщика
Технические характеристики квартиры:	
Корпус:	—
Секция:	—
Лоджия:	Остекление из алюминиевых профилей с одинарным стеклом
Внутриквартирные перегородки:	Выполняются внутренние монолитные стены, перегородки санузлов. Межкомнатные перегородки не выполняются.
Оконные проемы:	Окна со стеклопакетами
Входная дверь:	Устанавливается
Канализация:	Выполнены магистральные вводы в квартиры в местах расположения квартирных санитарно – технических шахт без устройства внутренней разводки по квартире. Санитарно - техническое оборудование не устанавливается.
Водоснабжение:	Выполнены магистральные разводки холодной и горячей воды, с установкой запорной арматуры по границе квартиры. Абонентские разводки к местам установки приборов не выполняются. Замена места расположения туалета, ванной и кухни не допускается по санитарным правилам.
Вентиляция:	Вентиляционные решетки не устанавливаются. Естественно приточно-вытяжная вентиляция.
Электроснабжение:	Объект обеспечивается щитом механизации для проведения ремонтных работ (напряжение 220 В). Внутриквартирная разводка не предусмотрена. Электроустановочные изделия не устанавливаются.
Телефонные линии:	Дом кабелирован.
Отопление:	Централизованная система отопления горизонтального типа с установкой радиаторов.
Отделочные работы:	Квартиры без отделочных работ.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ОАО «МАЯК»
Генеральный директор

Фамилия, Имя, Отчество прописью
Участник:

подпись

Фамилия, Имя, Отчество прописью

подпись

**Приложение № 2 к Договору № _____
участия в долевом строительстве
от _____.201_г.**

№ п/п	Корпус	Секция	Этаж	Кол-во комнат и площадь комнат	Номер квартиры на площадке	S кв.м. без летних	S кв.м. летних	S кв.м. с летними	Стоимость по договору, руб

От Застройщика
Генеральный директор ОАО "МАЯК

Участник

Приложение № 3 к договору № _____
Участия в долевом строительстве от __.__.____ г.

ГРАФИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

От Застройщика

Участник