

Договор участия в долевом строительстве № ____

г. Дубна Московской области

" ____ " ____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционный департамент», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», зарегистрировано 20.08.1998г. Московской областной регистрационной палатой, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 50:40:00229. Инспекцией МНС России по г. Дубне Московской области внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц 09.10.2002г. за основным государственным регистрационным номером 1025001415438, ИНН 5010018447, КПП 501001001, место нахождения общества: 141986, Московская область, г. Дубна, ул. Станционная дом 32 помещение 251/3, в лице генерального директора ООО «Инвестиционный департамент» Мазановой Марины Васильевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, пол _____, дата рождения _____, место рождения _____, паспорт _____, выдан «__» _____ 201__ г. _____, код подразделения _____-_____, зарегистрирован по адресу: _____, город _____, ул. _____ дом _____ кв. _____, именуемый в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

Статья 1. Правовые основы деятельности сторон.

1.1. Настоящий договор составлен в соответствии с действующим Гражданским Кодексом РФ и Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «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 214-ФЗ).

Застройщик и **Участник долевого строительства** объединяют свои усилия с целью реализации инвестиционного проекта по строительству четырехсекционного жилого дома переменной этажности в городе Дубне Московской области со строительным адресом: квартал 24, дом № 17.

1.2. Многоквартирный жилой дом - четырехсекционный жилой дом переменной этажности, общей площадью **20471 м²**, «Г образной» формы (1 секция - 14 этажей, 2-4 секции- 11 этажей), секции 1 и 4 сблокированы под углом 90° к длинному фасаду, со строительным адресом: Московская область, в городе Дубне, квартал 24, дом № 17 (далее – «**Дом**»), материал наружных стен и поэтажных перекрытий: трехслойные кирпичные стены с утеплением, класс энергоэффективности: **В**, сейсмостойкости: менее 6 баллов, строящегося на земельных участках: с кадастровым № 50:40:020107: 37 общей площадью 4274 кв.м., находящегося примерно в 150 метрах по направлению на северо-запад от ориентира: Московская область, г.Дубна, проспект Боголюбова, д.15, расположенного за пределами участка, и с кадастровым № 50:40:020107:43 общей площадью 4979 кв.м., находящегося примерно в 243 метрах по направлению на юго-запад от ориентира: Московская область, г. Дубна, ул. Понтекорво, д.2, секции 7,8 расположенного за пределами участка.

1.3. Строительство многоквартирного жилого дома осуществляется на основании:

- Договора аренды № 132-ОЗО находящегося в государственной собственности земельного участка от «28» ноября 2018 г.
- Акт приема-передачи земельного участка Приложение 3 к Договору аренды № 132-ОЗО от «28» ноября 2018 г.
- Договора аренды № 133-ОЗО находящегося в государственной собственности земельного участка от «28» ноября 2018 г.
- Акт приема-передачи земельного участка Приложение 3 к Договору аренды № 133-ОЗО от «28» ноября 2018 г.
- разрешения на строительство № RU 50319000-109 от «18» июля 2014 г. выданного Администрацией города Дубны Московской области,
- внесения изменений в разрешение на строительство № RU50319000-109 от 18.07.2014 г., выданного Заместителем министра жилищной политики Московской области о продлении срока разрешения на строительство от 17.12.2018 г. (Сертификат подписи: 406812724791273825709798723273197966716);
- проектно-сметной документации, утверждённой ГУ МО «Мособлгосэкспертиза», положительное заключение экспертизы № 50-1-4-1258-09 от 31.12.2009 г.
- проектной декларации, опубликованной на сайте Застройщика по адресу: <http://www.invdep.ru/>.

1.4. «Проектная площадь Квартиры» – площадь Квартиры, включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь балконов, лоджий, веранд и террас с применением понижающих коэффициентов, используемых организациями технической инвентаризации (0,5-для лоджий, 0,3-для балконов, 1,0-для веранд, согласно СНиП 2.08.01-89). Проектная площадь Квартиры, указанная в пункте 2.2. настоящего Договора, является ориентировочной. После проведения обмеров организаций технической инвентаризации, выбранной Застройщиком, Стороны уточняют номер и фактическую площадь Квартиры. Разница между Проектной и Фактической площадями Квартиры влечет за собой перерасчет между Сторонами в порядке, предусмотренном п.3.4. настоящего Договора.

«Фактическая площадь Квартиры» – площадь Квартиры после обмеров организациями технической инвентаризации, включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь балконов, лоджий, веранд и террас, с применением понижающих коэффициентов, используемых организациями технической инвентаризации.

«Общая площадь Квартиры», которая будет указана в Кадастровом паспорте на Квартиру и в Свидетельстве о государственной регистрации права собственности.

Участнику известно, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит сумма фактических жилых и вспомогательных площадей Квартиры, при этом площади балконов, лоджий, веранд, террас государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом паспорте Дома и кадастровом паспорте на Квартиру, выдаваемых органом технической инвентаризации.

Стороны согласовали, что исключение органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, площадей балконов, лоджий, веранд, террас из общей площади Квартиры при государственной регистрации права собственности, не является основанием для возврата денежных средств Участнику долевого строительства и изменения порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами, установленного настоящим Договором.

Стороны пришли к соглашению не признавать любое расхождение проектной и фактической площадей существенными изменениями Квартиры.

1.5. На дату заключения настоящего Договора Участник _____ **состоит в зарегистрированном браке.**

1.6. Гарантии защиты прав и законных интересов Участника осуществляются за счет обязательного отчисления (взноса) Застройщика в компенсационный фонд долевого строительства Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан- участников долевого строительства», созданного в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

1.7. Обязательство Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом в порядке ст.ст.13-15 Федерального Закона №214 ФЗ от 30.12.2004г.

Статья 2. Предмет договора.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру по Акту приёма-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного Дома.

2.2. Участник долевого строительства вкладывает собственные или привлеченные денежные средства в финансирование строительства четырехсекционного жилого дома переменной этажности в городе Дубне Московской области со строительным адресом: квартал 24, дом № 17 (далее – «Дом»), строящегося на земельных участках: с кадастровым № 50:40:020107:37 общей площадью 4274 кв.м., находящегося примерно в 150 метрах по направлению на северо-запад от ориентира: Московская область, г.Дубна, проспект Боголюбова, д.15, расположенного за пределами участка, и с кадастровым № 50:40:020107: 43 общей площадью 4979 кв.м., находящегося примерно в 243 метрах

по направлению на юго-запад от ориентира: Московская область, г.Дубна, ул. Понтекорво, д.2, секции 7,8 расположенного за пределами участка, в целях получения в собственность расположенного в Многоквартирном Доме **жилого помещения, далее именуемого квартира** (расположение квартиры на этаже – согласно Приложения 1 к настоящему договору) со следующими параметрами (далее «Объект долевого строительства»):

Объект долевого строительства – _____ (_____) комнатная квартира, расположенная в Многоквартирном доме, находится в секции _____ (_____), на _____ (_____) этаже, условный строительный номер _____ (_____), проектной площадью _____ (_____) квадратных метров, включая площадь комнат: комната _____ (_____) м², комната _____ (_____), и балкон _____ (_____) м², с применением понижающих коэффициентов, используемых организациями технической инвентаризации и общее имущество в Многоквартирном доме (помещения не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме, крыши и несущие конструкции этого Дома, земельный участок на котором расположен Дом), подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома (далее по тексту Договора – «Квартира»). Помещения технического этажа (1 секция - 15 этаж, 2-4 секции - 12 этаж), не предназначенные для обслуживания жилого дома (отсутствуют обслуживаемые инженерные коммуникации, щиты управления инженерными системами, щитки вентиляции, пути эвакуации и т.д.), не являются объектами долевого строительства и не являются общим имуществом в многоквартирном доме.

2.3. Участнику долевого строительства передается Квартира без чистовой отделки в следующей степени готовности:

В Квартире устанавливаются:

- входная дверь;
- остекление оконных проемов пластиковыми стеклопакетами;
- межкомнатные перегородки;
- стены санузлов без оштукатуривания.

В квартире выполняется:

- гидроизоляция полов санузлов;
- одинарное остекление лоджий (балконов);
- штукатурка стен, кроме перегородок из ПГП, стен санузлов и лоджий;
- цементная стяжка на полах (просверливание отверстий в стяжке пола запрещается из-за прокладки в ней инженерных коммуникаций).

Квартира оборудуется:

- стояками холодного и горячего водоснабжения с установкой приборов учета воды и крана пожаротушения;
- стояками канализации и канализационным отводом с заглушкой на квартиру;
- разводка отопления с установкой приборов отопления и поквартирных приборов учета тепла;
- устройством сетей телефонизации, телевизионного вещания и системы контроля доступа (домофон) до поэтажного распределительного щитка с прокладкой труб ПНД до ввода в квартиру;
- устройством систем электроснабжения с вводом в квартиру до распределительного щитка. Застройщиком производится установка розетки для питания электрической плиты и система уравнивания потенциалов в сан.узле.

В Квартире не поставляются и не устанавливаются:

- концевые сантехнические приборы и оборудование (ванны, раковины, мойки, унитазы, смесители); электрические плиты, светильники; межкомнатные двери.

Чистовая отделка квартиры не выполняется.

2.4. Застройщик гарантирует Участнику, что на момент заключения настоящего Договора права на Квартиру не проданы, не обременены правами третьих лиц, не являются предметом залога, спора, предметом иных обязательств Застройщика, не состоят под арестом.

Статья 3. Цена Договора, условия оплат.

3.1. Цена Договора (или «Размер вклада Участника долевого строительства в финансирование строительства», далее – «Вклад») составляет _____ (_____) рублей 00 копеек и определяется как произведение площади Квартиры с учетом всех частей здания (сумма общей площади жилых

помещений и площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5; площади балконов с понижающим коэффициентом 0,3) на цену 1 кв.м. проектной площади, которая устанавливается в размере ____ (_____) рублей 00 копеек на дату заключения Договора.

Цена Договора включает в себя денежные средства на оплату услуг застройщика в размере 25% от суммы внесенных средств и 75% от суммы внесенных средств на целевое финансирование строительства (создания) объекта долевого строительства, в том числе: оформление в установленном порядке земельного участка под строительство; разработку, согласование и утверждение проектно-сметной документации; оформление разрешительной документации; организацию выполнения строительно-монтажных работ; технический надзор за строительством; авторский надзор за строительством; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, необходимые экспертизы и анализы, геодезические изыскания, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и прочее; арендная плата за земельные участки; строительство наружных инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работы по выносу и переносу со строительной площадки существующих наружных сетей (канализации, теплотрассы, водопровода, слаботочных сетей), работы по расчету светоклиматического режима, работы по получению технических условий, оплата технических условий, работы и услуги по выполнению технических условий, по присоединению и подключению Многоквартирного дома к внешним источникам снабжения, работы и услуги по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, осуществление информационно-рекламных мероприятий и иных работ, услуг, действий и мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Многоквартирного дома, обеспечение охраны и содержание объекта до его передачи Участникам.

Цена договора может быть изменена по соглашению сторон.

В цену Договора не включены затраты Участника на регистрацию настоящего Договора, оформление Квартиры в собственность, оформление Договора уступки права требования и т.п.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора.

3.2. Участник долевого строительства обязуются внести свой вклад в финансирование строительства Дома ____ (_____) рублей 00 копеек и осуществить платеж не позднее 3 (трех) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.3. Уточнение фактической площади Квартиры с учетом всех частей квартиры производится Застройщиком при окончательных расчетах с Участником долевого строительства.

В случае увеличения площади Квартиры с учетом всех частей квартиры по сравнению с проектной Участник долевого строительства обязан оплатить дополнительную площадь по цене 1 кв.м. на дату последнего платежа.

3.4. В случае уменьшения площади Квартиры с учетом всех частей квартиры по сравнению с проектной Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства в безналичном порядке (или иным согласованным способом) сумму денежных средств за излишки площади по цене 1 кв.м. на дату последнего платежа в течение 60 (Шестидесяти) дней с момента получения письменного уведомления от Участника долевого строительства о необходимых для уплаты реквизитах.

3.5. Фактический размер Вклада Участника долевого строительства в финансирование строительства определяется как сумма денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в соответствии с пунктом 3.1. настоящего Договора, и уточнения фактической площади Квартиры с учетом всех частей здания в соответствии с пунктом 3.3. и 3.4. Договора.

3.6. Документом, подтверждающим выполнение Участником долевого строительства своих обязательств по внесению Вклада, является Акт о взаиморасчетах по настоящему Договору, который подписывается одновременно с Актом приема-передачи.

Статья 4. Обязанности Сторон

4.1. Обязанности Застройщика:

Застройщик принимает на себя обязательство осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Многоквартирного дома.

4.1.2. Застройщик принимает на себя обязательство обеспечить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию не позднее срока предусмотренного в п.5.1. настоящего Договора.

4.1.3. Застройщик вправе обеспечить ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома ранее срока, указанного в п.5.1., по своему усмотрению.

4.1.4. Застройщик вправе передать Квартиру Участнику по Акту приема-передачи ранее срока, указанного в п.5.1.

4.1.5. Застройщик принимает на себя обязательство передать Квартиру Участнику в порядке и в сроки, предусмотренные в настоящем Договоре при условии надлежащего исполнения Участником обязательств, предусмотренных в Статье 3, п.4.2 и п. 5.3 настоящего Договора.

4.1.6. Застройщик вправе без специального согласования с Участником осуществлять деятельность по организации строительства Многоквартирного дома, заключать любые договоры, соглашения, подписывать любые документы, направленные на строительство Многоквартирного дома.

4.1.7. Застройщик принимает на себя обязательство письменно сообщить Участнику о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Квартиры к передаче.

4.1.8. Застройщик имеет исключительное право (без согласования с Участниками) на корректировку проекта, связанную с окончательным расположением коммуникационных шахт, изменением фасада и т.п., которая может повлечь за собой, в том числе, незначительное изменение проектов квартир. Стороны договорились, что в случае необходимости указанной корректировки проекта, влекущей корректировку проектов квартир, возникшие изменения не расцениваются как недостатки и нарушение качества объекта долевого строительства и не являются существенным изменением Квартиры.

4.1.9. Застройщик обязуется принять участие в заявлении Сторон о государственной регистрации настоящего Договора в установленном действующим законодательством порядке.

4.2. Обязанности Участников долевого строительства.

4.2.1. Участник обязуется осуществить оплату цены Договора, определенную в п. 3.1. настоящего Договора, в порядке и в сроки, установленные в п.3.2., п.3.3 , 3.4. настоящего Договора.

4.2.2. Участник обязуется принять в порядке и в сроки, предусмотренные в Статье 5 настоящего Договора Квартиру по Акту приема-передачи.

4.2.3. Участник не вправе до оформления права собственности на Квартиру проводить в Квартире строительно-монтажные и ремонтные работы, работы по перепланировке и переустройству, остекление балконов, лоджий, установку снаружи здания любых устройств и сооружений, затрагивающих внешний вид и конструкцию фасада дома, а также любые другие виды работ, влекущие любые изменения Квартиры и Дома. При проведении работ Участником в Квартире, Застройщик освобождается от гарантийных обязательств. Риск производства указанных работ, все негативные последствия, все согласования по их проведению, а также регистрация в соответствующих органах в полном объеме лежит на Участнике.

4.2.4. Участник принимает на себя обязательство, как от своего имени, так и через третьих лиц, не вести антирекламной деятельности в какой-либо форме, связанной с предметом правами и обязанностями Сторон по настоящему Договору и деятельностью Застройщика.

4.2.5. Участник, в соответствии с Жилищным кодексом РФ, обязан с даты принятия Квартиры по Акту приема передачи принять бремя содержания Квартиры и общего имущества в многоквартирном доме, выбрать способ управления многоквартирным домом в установленном Жилищным кодексом РФ порядке и заключить Договор с выбранной эксплуатирующей организацией, своевременно производить оплату расходов по содержанию и техническому обслуживанию Квартиры, коммунальных услуг и иных платежей, связанных с эксплуатацией и содержанием Многоквартирного дома, соразмерно площади Квартиры по тарифам и ставкам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

4.2.6. Участник обязуется принять участие в заявлении Сторон о государственной регистрации настоящего Договора. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора и регистрации права собственности на Квартиру несут Участники.

4.2.7. Участник имеет право с письменного согласия Застройщика уступить право требования на Квартиру по настоящему Договору третьему лицу. Уступка прав осуществляется путем заключения соответствующего договора.

4.2.8. Участник обязан уведомлять Застройщика об изменении места жительства, почтового адреса, фамилии, имени, отчества, удостоверения личности, телефона и другой информации способной повлиять на выполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты наступления указанных в настоящем пункте изменений. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в п. 10.12. настоящего Договора почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.

Статья 5. Срок и порядок передачи объекта долевого строительства.

5.1. Предполагаемый срок завершения строительства и ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома не позднее 31 декабря 2021 года.

5.2. Застройщик не позднее 3 (Трех) месяцев с даты получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии исполнения Участниками в полном объеме обязательств по настоящему Договору, передает Участнику Квартиру по Акту приема-передачи.

5.3. Застройщик вправе ввести в эксплуатацию Многоквартирный дом ранее срока, указанного в п.5.1 настоящего Договора и передать Участнику Квартиру досрочно. При досрочном завершении строительства Стороны обязуются произвести сдачу-приемку Квартиры и окончательные взаимные расчеты в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.4. Застройщик, не менее чем за месяц до установленного Договором срока передачи Квартиры, направляет Участнику сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Квартиры к передаче путем почтового отправления с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником в Договоре адресу или вручает это сообщение лично Участнику под роспись, а Участник обязан явиться для приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения указанного в настоящем пункте сообщения.

5.5. При уклонении Участника от принятия Квартиры или при отказе Участника от принятия Квартиры, или при неявке Участника для приема-передачи Квартиры, Застройщик вправе по истечении 25 (Двадцати пяти) рабочих дней с даты получения Участником указанного в п. 5.4. сообщения или возврата почтового отправления, направленного Участнику по указанному им в Договоре адресу, составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику с даты составления Застройщиком указанного одностороннего Акта.

5.6. При приемке Квартиры Участник обязуется подписать Акт приема-передачи.

При выявлении недостатков, при приемке Квартиры, приведших к ухудшению качества Квартиры, Участник долевого строительства, вправе указать эти недостатки в Акте и потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.7. В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора.

5.8. Участник долевого строительства после государственной регистрации права собственности на Квартиру принадлежит доля в праве на общее имущество Дома в соответствии с законодательством и проектной декларацией.

Статья 6. Гарантийный срок

6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Многоквартирного дома и Квартиры, соответствия их условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам, является полученное Застройщиком Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется с даты получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта.

Гарантийный срок на приобретенные инженерные узлы устанавливаются заводом – изготовителем.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (перепланировки, переоборудования), проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

Статья 7. Ответственность

7.1. В соответствии со ст. 10 Закона 214-ФЗ, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом 214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. При нарушении сроков предусмотренных п.5.1 и п. 5.2 настоящего Договора (просрочка ввода в эксплуатацию Дома или передачи Объекта долевого строительства) по вине Застройщика, более чем на 2 (Два) календарных месяца, Участник вправе расторгнуть Договор в порядке установленном в п. 9.5 и 9.10 настоящего Договора либо потребовать от Застройщика уплаты неустойки в размере 1/150 (Одной сто пятидесятой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства от суммы, фактически внесенной Участниками, в рублях за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения установленного в п. 3.2 настоящего Договором срока внесения платежа Участниками Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты неустойки в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. Если иное не предусмотрено Федеральным законом 214-ФЗ, Участник вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии со статьей 32 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» в любое время при условии оплаты Застройщику фактически понесенных Застройщиком расходов, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору.

7.5. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 4.2.3. настоящего Договора, все возникшие в связи с этим негативные последствия и убытки подлежат возмещению Участником за свой счет самостоятельно.

7.6. Отказ Застройщика от передачи Квартиры Участнику или увеличение срока передачи Квартиры Участнику в связи с задолженностью Участником по внесению платежей, предусмотренных в п. 3.1, п.3.2, п.3.3., 3.4. настоящего Договора, не расценивается как просрочка исполнения обязательства по передаче Застройщиком Квартиры Участнику.

Статья 8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Стороны освобождаются от ответственности в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение или ненадлежащее исполнение явились следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) таких как:

- техногенные катастрофы, пожары, наводнения, землетрясения, эпидемии, стихийные бедствия, военные действия, революции или действия, влекущие за собой смену государственного строя в Российской Федерации, акты терроризма или бандитизма, гражданские волнения, беспорядки, забастовки;

- указ, распоряжение или письменная директива любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;

- изменения в Российском законодательстве, неправомерные действия административных органов, запрещающих или препятствующих осуществлению проекта строительства Многоквартирного дома;

- изменения условий или порядка подключения объекта к инженерным сетям, вводу в эксплуатацию, при наступлении которых невозможно выполнение работ по строительству Многоквартирного дома, и (или) коммуникаций для Многоквартирного дома, работ, связанных с проектом строительства Многоквартирного дома;

- издание законодательных и нормативных актов, предписаний, приказов органов исполнительной власти, ухудшающих положение Застройщика;

- инфляция, дефолт рубля, резкое, непредвиденное изменение курсов валют (рубля, доллара, евро), в результате которого стоимость строительства возрастет более чем в 2 раза;

- иные обстоятельства, выходящие за рамки разумного контроля Сторон.

Отсутствие у Стороны необходимых денежных средств обстоятельствами непреодолимой силы не являются.

8.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, в связи с наступлением обстоятельств, указанных в пункте 8.1. настоящего Договора, не позднее 15 (Пятнадцати) дней с даты наступления таких обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы и устранения их последствий.

Отсутствие у Стороны необходимых денежных средств обстоятельствами непреодолимой силы не являются.

8.3. Если обстоятельства, указанные в п.8.1. настоящего договора длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по настоящему Договору.

Статья 9. Срок действия, порядок разрешения споров и расторжения договора.

9.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме и полного расчета между Сторонами.

9.3. Все споры, вытекающие из условий настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. В случае невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров, они будут рассматриваться в судебной инстанции в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.4. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

9.5. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора, путем направления соответствующего уведомления Застройщику в порядке, предусмотренном в п. 9.10 настоящего Договора, в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный договором срок передачи на два месяца;

2) в случае, если Квартира построена Застройщиком с недостатками, которые делают её непригодной для предусмотренного договором использования;

3) существенного нарушения требований к качеству Квартиры, под которыми понимается проявление неустранимых недостатков или недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов (более 5% от цены Договора) или затрат времени (более 3 (Трех) месяцев), или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения;

4) в случае не устранения Застройщиком выявленных существенных недостатков качества Квартиры в разумный срок.

9.6. Застройщик, в случае расторжения Договора по основаниям, указанным в п. 9.5 настоящего Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора в судебном порядке по требованию Участника, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора, обязан возратить Участнику денежные средства, уплаченные

им в счет Цены Договора. Если в течение соответствующего установленного срока Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

9.7. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае нарушения установленных в п. 3.2. настоящего Договора сроков внесения платежа более чем на два месяца.

В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора, и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

9.8. В случае невозможности исполнения Участником долевого строительства условий настоящего Договора, влекущее его расторжение по инициативе Участника долевого строительства по основаниям, не связанным с их правами на односторонний отказ от исполнения Договора, предусмотренными в п. 9.5 настоящего Договора и Законом 214-ФЗ, а также при расторжении Договора в судебном порядке по требованию Участника долевого строительства, по основаниям, не предусмотренным Законом 214-ФЗ, Участник долевого строительства предпринимает все усилия по поиску нового Участника долевого строительства для уступки прав требования и одновременно переводу долга на нового Участника долевого строительства. При этом, по договоренности Сторон, на основании письменного разрешения Участника долевого строительства Застройщик вправе разместить объявление об освобождении Объекта долевого строительства Участника. Возврат частично оплаченных до момента передачи прав и перевода долга денежных средств Участника долевого строительства, осуществляется новым Участником долевого строительства.

9.9. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п.9.7 настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участнику в счет цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участникам.

9.10. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения договора в порядке, установленном в п. 9.5 и п. 9.7 настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу или вручено лично под роспись.

9.11. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

Статья 10. Заключительные положения.

10.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора и договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

10.2. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они не лишены дееспособности, под опекой или попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

10.3. Стороны заверяют друг друга в том, что необходимость в одобрении подписания ими настоящего Договора каким-либо третьим лицом или органом отсутствует. Если Сторона не проинформировала другую Сторону о такой необходимости в силу законодательства РФ, данная Сторона самостоятельно несет ответственность перед соответствующим лицом или органом, а также несет ответственность за негативные последствия неполучения законодательно предусмотренного одобрения.

10.4. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет недействительности прочих его условий. Во всем, что не урегулировано Договором Стороны руководствуются Законом, действующим законодательством РФ и обычаями делового оборота.

10.5. С даты подписания настоящего Договора, любые предшествующие дате заключения настоящего Договора соглашения, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами и утрачивают юридическую силу.

10.6. Изменения, дополнения и приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями, если они подписаны уполномоченными представителями Сторон. Исправления имеют силу только в том случае, если они удостоверены подписями обеих Сторон и заверены печатью Застройщика.

10.7. Ни одна из Сторон не имеет право уступать свои права и обязанности по Договору без письменного согласия другой стороны.

10.8. Договор подписан в г. Дубне Московской области в трех экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10.9. Настоящий договор подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и вступает в силу с момента такой регистрации. Все последующие дополнения к нему подлежат обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и вступают в силу с момента такой регистрации.

В случае, если настоящий договор не зарегистрирован в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 2-х (двух) месяцев с даты его подписания, такой договор считается незаключенным и обязательств сторон по нему не возникают.

10.10. С информацией, указанной в статьях 20-21 ФЗ-214, Участник долевого строительства ознакомлен.

10.11. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (Пяти) календарных дней извещать друг друга. Сторона, нарушившая условия настоящего пункта, несет ответственность и берет на себя все негативные последствия, которые наступили или могут наступить из-за этого нарушения.

10.12. Реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

ООО "Инвестиционный департамент" Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице за основным государственным регистрационным №1025001415438, выдано 09 октября 2002 года ИМНС России по г.Дубна Московской области, ОКПО 42228616, ИНН 5010018447, ОГРН 1025001415438.

141980 г. Дубна Московской области, ул. Станционная дом 32, помещение 251/3, специальный р/с Застройщика 40702810938000112517 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

Генеральный директор ООО
«Инвестиционный департамент»

_____ Мазанова Марина Васильевна
М.П.

Участник долевого строительства:

Гражданин Российской Федерации _____, пол _____, дата рождения _____, место рождения _____, паспорт _____, выдан «____» _____ 201__ г. _____, код подразделения ____-____, зарегистрирован по адресу: _____, город _____, ул. _____ дом ____ кв. _____. Телефон. 8 (____) _____-____-____.

ФИО полностью

подпись

Я, **Гражданин Российской Федерации** _____, пол _____, дата рождения _____, место рождения _____, паспорт _____, выдан «___» _____ 201__ г. _____, код подразделения ___-___, зарегистрирован по адресу: _____, город _____, ул. _____ дом ___ кв. _____, телефон 8 (____) ____-__-__

в соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных», в целях заключения и исполнения договора долевого участия по строительству четырехсекционного жилого дома переменной этажности в городе Дубне Московской области со строительным адресом: квартал 24, дом № 17

даю согласие

обществу с ограниченной ответственностью «Инвестиционный департамент», 141986, Московская область, г. Дубна, ул. Станционная дом 32 помещение 251/3, ОГРН 1025001415438, ИНН 5010018447, КПП 501001001

на обработку моих персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество, пол, возраст, дата и место рождения, паспортные данные, адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания, номер телефона (домашний, мобильный), семейное положение, сведения о составе семьи, СНИЛС (по мере необходимости), ИНН, информация о моей трудовой деятельности (по мере необходимости), сведения о деловых и иных личных качествах, носящих оценочный характер, информация о денежных доходах (по мере необходимости), информация о заемных средствах, сведения о счетах в банках,

то есть на совершение действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных».

Настоящее согласие действует со дня его подписания и до дня отзыва настоящего согласия в письменной форме.

ФИО полностью _____ подпись
«_____» _____ 201__ г.

ПЛАН
____ (____) комнатной квартиры № ____
Секция № ____ (____), Этаж № ____ (____)

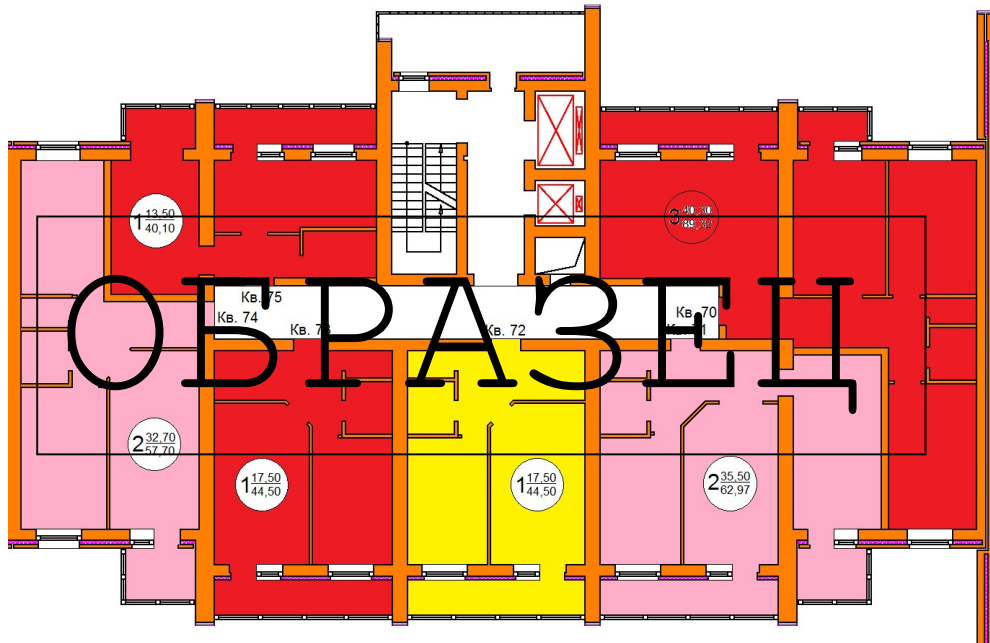
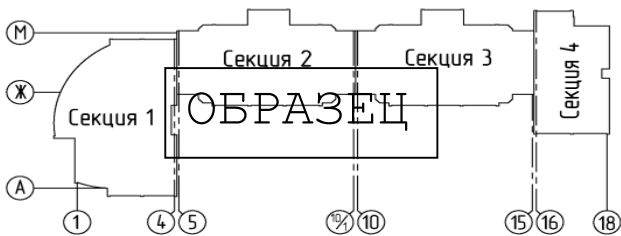


Схема блокировки



ЗАСТРОЙЩИК:
Генеральный директор
ООО «Инвестиционный департамент»

УЧАСТНИК:

_____ Мазанова М.В.

_____ (_____)

М.П.