

**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
КВАРТИРЫ ЖИЛОГО ДОМА № 3-K27-0-00-000
(очередь-корпус-секция-этаж-№ кв.)**

Моск.обл., Истринский район,
Поселок Снегири

« » _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Истринские дали», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Поляковой Ларисы Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Участник долевого строительства – **гражданин РФ** _____, дата рождения _____ г., место рождения: _____, пол - _____, паспорт _____, выдан _____, дата выдачи: _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик, со второй стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект долевого строительства, входящий в Третью очередь строительства Жилого Комплекса «Новоснегирёвский», именуемого в дальнейшем «**Комплекс**», и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Корпуса № 27** передать Дольщику объект долевого строительства (п. 1.3. договора), а Дольщик обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств, предусмотренных договором, после чего принять объект долевого строительства (п. 1.3. договора) при наличии разрешения на ввод **Корпуса № 27** в эксплуатацию.

1.2. Строительство **Комплекса** осуществляется по адресу: Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с/п в районе села Рождествено, на земельном участке площадью 404460 кв. метров с кадастровым номером 50:08:0050234:3 (далее по тексту – земельный участок).

1.3. Под объектом долевого строительства в настоящем договоре понимается квартира № ____ (далее по тексту «**квартира**» или «Объект долевого строительства») в **Корпусе № 27** с характеристиками, указанными в табл. № 1 и разделе 4 договора. План **квартиры** является приложением № 1 к настоящему Договору.

Таблица №1

№ квартиры	Тип квартиры (кол-во комнат)	Проектная площадь (м ²)	Этаж	Секция	Корпус
					27

Корпус № 27 (именуемый в дальнейшем «Корпус») - многоквартирный дом, в котором расположен Объект долевого участия.

Основные технические характеристики **Корпуса** и **квартиры** в соответствии с проектом указаны в разделе 4 настоящего договора.

Характеристики **квартиры**, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте договора таблице (далее - «Таблица») и п. 4.2. договора, являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения договора.

Окончательные характеристики **квартиры** будут определены после завершения строительства **Корпуса** по результатам обмеров **Квартиры** юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

1.4. Срок окончания строительства **Корпуса** в соответствии с примерным графиком реализации проекта строительства, указанным в Проектной декларации - 31 марта 2019 года.

Застройщик имеет право на досрочное окончание строительства Корпуса и передачу Объекта долевого строительства Дольщику.

1.5. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику - не позднее 12 (Двенадцати) месяцев с даты окончания строительства **Корпуса**, указанный в п. 1.4. настоящего договора.

1.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у Дольщика (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство **Корпуса**, и строящийся **Корпус**.

Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

1) возврат денежных средств, внесенных Дольщиком, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.11.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон 214-ФЗ») и (или) договором;

2) уплата Дольщику 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 **квартиры**, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию **Корпуса** до даты передачи **квартиры**, **квартира** считается находящейся в залоге у Дольщика. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав **Корпуса** и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию **Корпуса**.

1.7. Правовое обоснование настоящего договора:

Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – «ГК РФ»), Законом 214-ФЗ и Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Право Застройщика на привлечение денежных средств Дольщика для долевого строительства **квартиры** в **Корпусе** с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Дольщика возникает право на **квартиру** в **Корпусе**, подтверждают следующие документы:

а) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности и используемого для предпринимательской деятельности № 08027-Z от 16 марта 2004г., государственная регистрация 02.04.2004г. № 50-01/08-10/2004-625, срок аренды земельного участка 49 (сорок девять) лет с даты государственной регистрации;

б) разрешение на строительство № RU 50504310-408 от 26 декабря 2014 г., выданное Администрацией Истринского муниципального района;

в) проектная декларация Застройщика, опубликованная на сайте: новоснегирёвский.рф.

Проектная декларация оформлена Застройщиком в соответствии с требованиями ст. 19 - 21 Закона 214-ФЗ. Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика.

1.8. Гарантийный срок на указанный в настоящем договоре Объект долевого строительства - 5 лет, гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства - 3 года, исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Использовать денежные средства **Дольщика**, уплачиваемые им по настоящему договору, исключительно на строительство Объекта долевого строительства, а именно: **квартиры, Корпуса**, а также иных объектов недвижимости, необходимых для функционирования всего **Комплекса**, включая:

1) строительство **Корпуса** и иных объектов недвижимости **Комплекса**, в частности, при необходимости, объектов необходимой социальной инфраструктуры: детского дошкольного учреждения, общеобразовательной школы, поликлиники, детских игровых и спортивных площадок, в соответствии с проектом планировки и проектной документацией, а также возмещение затрат на их строительство;

2) организацию строительной площадки, ограждение строительной площадки и всего **Комплекса**, строительство временных подъездных дорог и проездов, строительство временных зданий и сооружений, благоустройство территории, озеленение, посадку деревьев и кустарников, строительство дорог проездов, подъездных дорог к **Комплексу**;

3) возмещение затрат на приобретение и оформление права аренды на земельный участок, указанный в п.п. 1.2. и 1.7. настоящего договора, а также затрат на арендные платежи за вышеуказанный участок;

4) возмещение затрат на подготовку проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, геодезические изыскания, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, выполнение инженерных изысканий для строительства **Комплекса**, а также на проведение негосударственной строительной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

5) оплату получения и выполнения Технических Условий, строительство объектов инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения **Корпуса** и иных объектов недвижимости **Комплекса** к сетям инженерно-технического обеспечения и инженерных коммуникаций;

6) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение **Корпуса** и **Комплекса** к сетям инженерно-технического обеспечения;

7) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры;

8) оплату услуг **Застройщика**, в том числе, возмещение затрат на услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому надзору за строительством, строительному контролю (функции технического заказчика) и авторскому надзору, погашение кредитов, займов, процентов и комиссий по займам и кредитам, услуги по контролю качества строительства со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и прочее;

9) затраты на уплату обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным [законом](#) от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", осуществление информационно-рекламных мероприятий и иных работ, услуг, действий и мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Комплекса;

10) оплату услуг по вводу **Комплекса** и **Корпуса** в эксплуатацию, в том числе оплата постановки на кадастровый учет, и оплата услуг БТИ;

11) размещение временно свободных денежных средств на депозитах в банках. Полученная при этом прибыль считается прибылью **Застройщика**, и используется им, в том числе, для частичной компенсации удорожания строительных работ и материалов из-за инфляционных процессов.

2.1.2. Передать Дольщику после окончания строительства и ввода **Корпуса** в эксплуатацию квартиру № ____ в **Корпусе № 27 Комплекса**, с характеристиками, указанными в п.п. 4.1 и 4.2. настоящего договора (номер квартиры - строительный и может измениться по данным Бюро технической инвентаризации) в сроки, указанные в п.1.5. настоящего договора. Передача Дольщику **квартиры** оформляется путем подписания Передаточного акта (далее - «Передаточный акт») при условии выполнения Дольщиком своих обязательств по настоящему договору.

Не менее чем за месяц до установленного п. 1.5. настоящего договора срока передачи Застройщиком **квартиры** Дольщику, направляет Дольщику сообщение о завершении строительства (создания) **Корпуса** и о готовности **квартиры** к передаче, а также предупреждает Дольщика о необходимости принятия **квартиры** и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных настоящим договором.

Сообщение направляется Дольщику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу или вручается Дольщику лично под расписку.

Не позднее срока, указанного в п. 1.5. настоящего договора, при условии выполнения Дольщиком своих обязательств по оплате цены договора в полном объеме, передает ему по Передаточному акту или иному документу о передаче **квартиру**, качество которого должно соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В Передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики **квартиры** в соответствии с п.1 ч.4 ст.4 Закона 214-ФЗ, а также иная информация по усмотрению Сторон. Обязательство по передаче Дольщику **квартиры** может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию **Корпуса**. В этом случае Дольщик не вправе уклоняться от досрочной приемки **квартиры**.

2.1.3. Указанная в Таблице № 1 п. 1.3. договора проектная площадь **квартиры** (далее по тексту – **Проектная площадь квартиры**) определена в соответствии с утвержденной проектной документацией, и равна сумме площадей всех отапливаемых жилых помещений и помещений вспомогательного использования **квартиры** и площадей лоджий и/или

балконов. Дольщик извещен, что площадь квартиры, которая будет указана в выписке из Единого реестра недвижимости на квартиру, не включает площадь лоджий и балконов.

2.1.4. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего договора **квартира** не обременена правами третьих лиц и обязуется не заключать сделок, и не использовать в качестве обеспечения обязательств по договорам с третьими лицами квартиру до прекращения действия настоящего договора, либо до исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору.

2.1.5. После ввода **Корпуса** в эксплуатацию подготовить все необходимые документы для регистрации права собственности Дольщика на квартиру, а также, в случае необходимости, обеспечить оформление Дольщиком общего долевого права на соответствующую долю земельного участка, расположенного под **Корпусом**.

2.2. Дольщик обязуется:

2.2.1. Принять участие в строительстве **Объекта долевого строительства** путем внесения им денежных средств Застройщику в объеме и на условиях, указанных в п.п. 3.1., 3.2., и 3.3. настоящего договора.

2.2.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о вводе **Корпуса** в эксплуатацию и готовности **квартиры** к передаче, при условии выполнения Дольщиком своих обязательств по оплате цены договора в полном объеме, принимает от Застройщика по Передаточному акту **квартиру**, качество которой должно соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

2.2.3. Заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.2.4. Дольщик уведомлен, что согласно ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации до заключения договора управления многоквартирным домом между лицами, принявшими Объект долевого строительства по передаточным актам, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется Застройщиком или управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Корпуса**.

2.2.5. Дольщик пропорционально площади **квартиры** компенсирует Застройщику расходы по содержанию **квартиры**, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Передаточного акта и до момента заключения договора управления **Корпусом** с управляющей организацией, которая осуществляет управление **Корпусом** (далее – «Управляющая организация»).

Размер причитающегося с Дольщика платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом договора, не входит в цену договора и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в **Корпусе**.

Указанные в настоящем пункте договора расходы Застройщика компенсируются Дольщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.2.6. Обязательства Дольщика по настоящему договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты Дольщиком Застройщику в полном объеме денежных средств, указанных в договоре, включая цену договора, а также с момента уплаты денежных средств в соответствии с п. 2.2.5. настоящего договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

2.3. Дольщик имеет право:

2.3.1. Переуступить свое право требования передачи **квартиры**, вытекающее из условий настоящего договора, третьему лицу после выполнения им п. 3.1. настоящего договора и письменного согласования передачи с Застройщиком, в противном случае Дольщик и третье лицо принимают на себя риск наступления неблагоприятных последствий по передаче квартиры. Уступка прав и обязанностей по настоящему договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего договора и до подписания Передаточного акта.

2.3.2. Использовать переданную ему **квартиру** или право требования ее передачи по своему усмотрению, в том числе с целью извлечения прибыли на рынке недвижимости.

2.3.3. Подписывая настоящий договор, Дольщик выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, права аренды земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего договора, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства), исключая Объект долевого строительства по настоящему договору.

2.3.4. Дольщик настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для межевания/разделения/объединения/перераспределения/выдела земельного участка, указанного в п. 1.2. договора, таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации **Корпуса** представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности и (или) аренды на все земельные участки, образованные в результате межевания/разделения/объединения/перераспределения/выдела земельного участка. Дольщик выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим межеванием/разделом/ объединением/перераспределением/выделом земельного участка и образованием земельного участка, необходимого для строительства и последующей эксплуатации **Корпуса**. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, необходимого для строительства и последующей эксплуатации **Корпуса**, и государственной регистрации Застройщиком (собственником) права собственности и (или) права аренды на данный земельный участок, у Дольщика возникает право залога данного земельного участка и/или права аренды земельного участка в соответствии со ст. 13 Закона 214-ФЗ, одновременно с этим Дольщик выражает свое согласие на прекращение залога на право аренды на земельный участок, указанный в п. 1.2. настоящего договора, а земельные участки (право аренды на земельные участки), образованные после межевания/разделения/ объединения/перераспределения/выдела земельного участка, и не занятые под строительство **Корпуса**, не будут находиться в залоге у Дольщика в соответствии со ст.13 Закона 214-ФЗ.

2.3.5. При необходимости в целях межевания/раздела/объединения/ перераспределения/выдела земельного участка, указанного в п.1.2. настоящего договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Дольщик обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для межевания/раздела/объединения/ перераспределения/выдела земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление

Дольщика на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему договору.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК И ФОРМА ОПЛАТЫ.

3.1. Цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства - **квартиры** и денежных средств на оплату услуг **Застройщика**, и составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек.**

Дольщик обязуется произвести оплату указанной в п.3.1. настоящего договора стоимости квартиры в размере 100% не позднее 5 (Пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

3.2. При определении цены договора не применяются формулы расчета с использованием цены единицы общей площади жилого помещения (общей приведенной площади) и соответствующей общей площади (общей приведенной площади), а также не используются понижающие коэффициенты.

3.3. Цена договора, указанная в пункте 3.1 настоящего договора, подлежит изменению только в том случае, если общая площадь квартиры по обмерам БТИ (т.е. площадь всех помещений квартиры, не включая площадь балконов/лоджий) будет отличаться от совокупной площади всех комнат и помещений вспомогательного использования квартиры, указанных в п. 4.2 настоящего договора, более чем на 4%. Перерасчет цены осуществляется исходя из стоимости одного квадратного метра в размере _____ (_____) рубль 00 копеек за площадь, превышающую допустимое отклонение в 4%. Изменение площади квартиры в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

3.4. Днем исполнения обязательства Дольщика по оплате всей (части) стоимости квартиры признается день списания денежных средств с корреспондентского счета банка Дольщика для их зачисления на счет **Застройщика**.

4. ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КОРПУСА И КВАРТИРЫ

4.1. В соответствии с проектной документацией **Корпус** имеет следующие основные технические характеристики:

вид и назначение: многоквартирный жилой дом;

этажность: состоит из шести секций (подъездов) 1,2,3,4,5,6 высотой соответственно – 9,9,9,9,9 – этажей

общая площадь: 22 335,3 кв.м;

материал наружных стен: облицовочный кирпич и газоблоки;

материал поэтажных перекрытий: монолит;

окна: стеклопакеты;

класс энергоэффективности: С;

сейсмостойкость: классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство **Корпуса**, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах;

В каждой секции имеется один пассажирский лифт. Нумерация квартир на этажах осуществляется по часовой стрелке, начиная от лестницы.

4.2. Квартира – жилое помещение, расположена в **Корпусе № 27, в секции № _____, на _____-м (_____) этаже, _____-я (_____)** по счету по часовой стрелке от лестницы, и имеет следующие основные характеристики:

Проектная площадь квартиры – _____ кв.м.;

количество и площадь комнат – _____ (_____) – _____ кв.м.;

количество и площадь помещений вспомогательного использования – _____ помещения (_____);

площадь лоджии – _____ кв.м.

План **квартиры** представлен на архитектурном поэтажном плане, являющимся неотъемлемым Приложением № 1 к настоящему договору, а ее расположение отмечено на схеме расположения квартир или «шахматке», являющейся неотъемлемым Приложением № 2 к настоящему договору.

4.3. При передаче **Дольщику квартиры**, в ней должны быть выполнены следующие **внутренние работы**:

Установка радиаторов отопления или других водяных нагревательных приборов согласно утвержденному проекту. Электрическая разводка до входа в квартиру с монтажом щитка механизации. Стояк канализации с необходимыми отводами для санузла и кухни. Стояки горячего и холодного водоснабжения в санузле с отводами, оснащенными шаровыми кранами. Установлены оконные блоки и внутриквартирные перегородки.

4.4. Вопросы взаимоотношений с эксплуатационными службами не входят в компетенцию **Застройщика**, поскольку указанные действия выходят за рамки инвестиционного периода.

4.5. В общую долевую собственность **Дольщика** не входят: земельный участок, указанный в п. 1.2. договора, за исключением площади земельного участка, расположенного непосредственно под **Корпусом**; детские дошкольные учреждения и школа; площади торгово-развлекательного и спортивного комплексов; магистральные инженерные сети и коммуникации, расположенные за пределами **Корпуса**; паркинги, гаражные комплексы и иные здания, строения и сооружения, расположенные на территории земельного участка за пределами **Корпуса**.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ

5.1. Настоящий договор, Передаточный акт, подписанный **Застройщиком** и **Дольщиком**, и документы, подтверждающие выполнение **Дольщиком** своих обязательств по настоящему договору перед **Застройщиком**, являются необходимыми и достаточными правоустанавливающими документами, определяющими право требования **Дольщика** оформления **квартиры** в его собственность.

5.2. Право собственности на **квартиру** возникает у **Дольщика** с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

5.3. После ввода построенного **Корпуса** в эксплуатацию, и подписания Передаточного акта на **квартиру Сторонами** настоящего договора, **Дольщик** самостоятельно оформляет технический паспорт и право собственности на

квартиру в установленном законом порядке, или поручает это третьему лицу. За оформление технического паспорта и Свидетельства на право собственности на квартиру на имя Дольщика Застройщик ответственности не несет.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору возможны по соглашению Сторон и действительны с момента их государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

6.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, либо по основаниям, указанным в п.7.3., а также по основаниям, установленным Законом № 214-ФЗ. При расторжении договора по соглашению Сторон денежные средства, оплаченные Дольщиком по настоящему договору, возвращаются Дольщику в течение 5 (пяти) календарных дней после заключения договора долевого участия на указанную в настоящем договоре квартиру с третьим лицом и оплаты им ее строительства.

6.3. Изменение условий настоящего договора в одностороннем порядке не допускается.

6.4. В случае расторжения договора по инициативе Дольщика, за исключением оснований, указанных в ч. 3 ст.7, ч.1 и ч. 1.1. ст. 9 Закона 214-ФЗ, Дольщик обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 10% (Десять процентов) от цены договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Дольщику. Возврат Дольщику уплаченных им денежных средств производится Застройщиком не позднее 3 (Трех) календарных месяцев с момента государственной регистрации соглашения о расторжении договора, если иной срок не будет установлен соглашением Сторон".

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача построенной квартиры от Застройщика Дольщику осуществляется на основании Передаточного акта не ранее выдачи Застройщику уполномоченным органом разрешения на ввод Корпуса в эксплуатацию.

7.2. Застройщик не несет ответственности перед Дольщиком за перенос срока передачи ему построенной квартиры, от указанного в пп.1.5 настоящего договора, если подписание Актов Строительным надзором Московской области и выдача разрешения на ввод Корпуса в эксплуатацию будет задержано уполномоченным органом свыше установленного в российском законодательстве срока не по вине Застройщика.

7.3. В случае, если строительство Корпуса не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию (уведомление) об изменении срока передачи Объекта долевого строительства, которое оформляется Дополнительным соглашением. Дольщик при получении письма обязан либо подписать указанное Дополнительное соглашение, либо отправить Застройщику письмо о расторжении настоящего договора. При получении указанного письма Застройщик обязан вернуть Дольщику оплаченные им по настоящему договору денежные средства полностью в срок не более трех месяцев с даты получения указанного письма. Отсутствие ответа Дольщика лишает его права применять к Застройщику неустойку за нарушение сроков передачи квартиры.

7.4. В случае, если причиной нарушения срока являются погодные условия, которые в силу особенностей технологии работ по монолитному домостроению имеют непосредственное влияние на срок производства работ, то указанные обстоятельства, документально подтвержденные метеорологическими службами, в соответствии с пунктом 10.2. настоящего договора, признаются сторонами обстоятельствами непреодолимой силы, освобождающими Застройщика от ответственности за нарушение срока строительства на срок не более шести месяцев. Уведомление Дольщиков об изменении срока передачи Объекта долевого участия производится в порядке и сроки, указанными в п.7.3. настоящего договора.

7.5. В случае уклонения (неявки) либо необоснованного отказа Дольщика от подписания Передаточного акта на квартиру, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Дольщику, при условии его своевременного письменного уведомления по адресу, указанному в настоящем договоре, о вводе Корпуса в эксплуатацию и начале передачи объектов долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. С момента составления Застройщиком одностороннего акта, ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения квартиры возлагается на Дольщика, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательств по передаче квартиры.

При этом под уклонением Дольщика от принятия квартиры понимается неподписание Дольщиком в предусмотренный договором срок по любым причинам Передаточного акта и отсутствие письменной претензии Дольщику к качеству квартиры, направленной Застройщику заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи.

7.6. При наличии у Дольщика каких-либо замечаний к квартире, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении квартиры с указанием всех имеющихся у Дольщика замечаний к квартире. Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Дольщика, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Дольщиком разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам квартиры. При этом Дольщик обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в квартиру для устранения замечаний.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Застройщик уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным [законом](#) от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в порядке, установленном указанным Федеральным [законом](#)".

8.2. Дольщик до ввода Корпуса в эксплуатацию не имеет право самостоятельно осуществлять устройство дополнительных перегородок в межквартирных холлах, перепланировку и реконструкцию квартиры.

8.3. При самостоятельной перепланировке и реконструкции квартиры Дольщик обязан оформить необходимые документы (получить необходимые согласования) в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.4. Дольщик берет на себя ответственность за действия, которые могут привести к нарушению несущих, ограждающих конструкций и фасада здания, а также инженерно-технических коммуникаций, включая вынос отопления на лоджию.

8.5. После подписания Передаточного акта **квартиры Застройщик** не несет ответственность за сохранность отделки и оборудования в **квартире Дольщика**.

8.6. **Застройщик** не отвечает за сроки оформления **Дольщиком** права собственности на **квартиру**.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между **Сторонами** по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства и обычаев делового оборота.

9.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в судебном порядке.

9.3. Настоящий договор может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе в части изменения сроков и цены договора.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору (за установленным настоящим пунктом договора исключением) оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего договора.

Подписание Сторонами дополнительного соглашения к договору не требуется при изменении цены договора на основании п. 2.2.5. и п. 3.3. настоящего договора.

9.5. Недействительность какого-либо условия договора не влечет недействительность других его положений.

9.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

9.7. Дольщик, подписывая настоящий договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации **Корпуса/объекта** долевого строительства, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Дольщика с целью реализации настоящего договора.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию **Корпуса**, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

9.7.1. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

9.7.2. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу новоснегиревский.рф, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). Дольщик считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте новоснегиревский.рф в сети Интернет и размещения Проектной декларации на указанном сайте (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). С этого дня у Дольщика возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

9.8. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п.9.7.2. настоящего Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель), уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель),

- либо дата возврата Стороне-отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

9.8.1. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Стороны договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор),

возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны отнесли: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень, падение космического объекта и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и не нормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействия, препятствующие исполнению Сторонами условий договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты, дефолт, финансовый кризис и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. В соответствии с п.1 ст.13 ФЗ № 214–ФЗ с момента государственной регистрации настоящего **Договора** у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, указанного в разделе 1 настоящего Договора, предоставленного для строительства (создания) объекта недвижимости (**Корпуса**), в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке объект недвижимости - **Корпус** (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем объект недвижимости (**Корпус**) здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие **Застройщику** или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося объекта недвижимости (**Корпуса**) принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.

11.2. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия **Дольщика**, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке (раздел 1 настоящего Договора), а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка (раздел 1 настоящего Договора), с целью определения части земельного участка, занятого объектом недвижимости (**Корпусом**) и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ.

11.3. Дольщик дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214 – ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права аренды земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка указанного в Разделе 1 настоящего Договора, отведенного для строительства объекта недвижимости (**Корпуса**), в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право аренды вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка указанного в Разделе 1 настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся объект недвижимости (**Корпус**).

11.4. Дольщик дает согласие на передачу права аренды земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в Разделе 1 настоящего Договора.

11.5. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего **Договора**, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности **Дольщика** на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего **Договора**, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, согласно Федеральному закону № 214-ФЗ.

Застройщик не несет ответственности за срок регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

12.2. Стороны обязаны письменно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до поступления уведомления об их изменении, считаются надлежащим исполнением обязательств.

12.3. Стороны не вправе уступать, передавать в залог и иным способом отчуждать третьим лицам свои права по настоящему договору без письменного согласия другой **Стороны**, за исключением случаев **предусмотренных настоящим Договором**.

12.4. Подписанный **Застройщиком** и **Дольщиком** Акт приема-передачи **квартиры** удостоверяет выполнение **Сторонами** настоящего договора своих обязательств, прекращение его действия и отсутствие взаимных претензий друг к другу.

12.5. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах с тремя неотъемлемыми приложениями каждый: по одному зарегистрированному экземпляру для каждой из **Сторон** и один – для регистрирующего органа.

Приложение № 1 - архитектурный план квартиры и секции.

Приложение № 2 - схема расположения квартир в доме («шахматка»).

Приложение № 3 - схема расположения **Корпуса** на генеральном плане **Комплекса**.

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ООО «Истринские дали»

ИНН 5017046154, КПП 504101001,

р/с № 40702810338000197048 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва

к/с № 30101810400000000225, БИК 044525225

юридический адрес: 143966, Московская область, г. Реутов, ул. Ашхабадская, д. 33, пом. IV.

почтовый адрес: 143966, Московская область, г. Реутов, ул. Ашхабадская, д. 33, пом. IV.

ОГРН 1025001822361

Генеральный директор _____ /Полякова Л.В./

Дольщик: гражданин РФ _____, дата рождения _____ г., место рождения: _____, пол - _____, паспорт _____, выдан _____, дата выдачи: _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____

телефон: _____

Почтовый адрес для получения корреспонденции: _____, подтверждаю

_____/_____/