

ОБРАЗЕЦ
ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГOKBAPТИРНОГО ДОМА

город Москва _____

Закрытое акционерное общество "Сити-XXI век", именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», юридический адрес: 129085, г. Москва, пр. Мира, д. 95, стр. 3, зарегистрированное Государственным учреждением Московской регистрационной палаты _____ 1997 г. за №_____, внесена запись в ЕГРЮЛ _____ 20__ г. за ОГРН _____, в лице Коммерческого директора Разуваева В.В., действующего на основании Доверенности от _____.20__ г. № _____, и

Гражданин Российской Федерации: _____, _____ года рождения, пол: _____, место рождения: _____, паспорт: серия _____ № _____, выдан: «__» _____ 20__ г. _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник**», при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Основные понятия и термины

1.1. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером № _____, расположенный по адресу: _____, арендованный Застройщиком по договору аренды № __ от __.

1.2. **Жилой дом** – _____, расположенный по строительному адресу: _____.

1.3. **Квартира** – объект долевого строительства, представляющий собой структурно обособленное жилое помещение в Жилом доме, создаваемый с привлечением денежных средств Участника и подлежащий передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.3.1. Квартира имеет следующие проектные параметры и характеристики:

№ квартиры	
Этаж	
Секция	
Количество комнат	
Расчетная площадь, кв. м (по проекту)	
Проектная площадь с учетом лоджий и балконов	

1.3.2. Квартира подлежит передаче Участнику без внутренней отделки и инженерного оборудования (без: установки внутриквартирных дверей; внутриквартирной разводки водопровода и канализации; установки сантехприборов, сантехфаянса и полотенецсушителей; установки электрозвонков и электроплит; внутриквартирной разводки сетей TV, телефонизации, радиофикации, домофонной сети с установкой оконечных устройств; устройства встроенной мебели и антресолей; внутриквартирной разводки электропроводки и установки электроприборов; устройства полов с теплозвукоизоляцией; отделки перегородок, стен и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые подпадают по законодательству Российской Федерации под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования жилых квартир)

1.3.3. План Квартиры приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.4. **Расчетная площадь Квартиры** – площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией как сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, но без учета балконов и лоджий, веранд и террас.

1.5. **Окончательная площадь Квартиры** – общая площадь Квартиры, которая определяется по окончании строительства Жилого дома на основании обмеров, проведенных уполномоченным органом или специализированной организацией, осуществляющими учет и/или техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, указанная в кадастровом паспорте, но без учета площади балконов и лоджий, веранд и террас.

1.6. **Цена договора** – денежная сумма, подлежащая оплате Участником Застройщику в рамках строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).

1.7. **Экономия Застройщика** – денежная сумма, составляющая разницу между расходами Застройщика на строительство (создание) объекта долевого строительства и суммой денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, выплаченной Участником Застройщику по настоящему Договору.

1.8. **Управляющая организация** – специализированная организация, оказывающая услуги и выполняющая работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Жилого дома, обеспечивающая предоставление коммунальных услуг владельцам и собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществляющая иную направленную на достижение целей управления Жилым домом деятельность.

ОБРАЗЕЦ Договора долевого участия по 214-ФЗ. Указанный договор не является публичной офертой.
Застройщик вправе изменить условия Договора в момент его подписания с Участником.

1.9. **Общее имущество в многоквартирном доме** – помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование. Нежилые помещения в данном доме, которые будут принадлежать отдельным собственникам (физическим или юридическим лицам), не будут предназначаться для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме и не будут относиться к общему имуществу многоквартирного дома.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) на Земельном участке Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Квартиру Участнику при условии надлежащего исполнения последним своих обязательств.

2.2. Участник обязуется на условиях Договора оплатить Застройщику Цену договора и принять от Застройщика Квартиру по Акту приема - передачи Квартиры в порядке и сроки, установленные Договором, а также исполнить иные обязательства, предусмотренные Договором.

2.3. Строительство Жилого дома ведется на основании:

- Разрешение на строительство № _____ от «__» _____ 20__ г., срок действия до «__» _____ 20__ г., выдано _____.

- Договор аренды земельного участка № _____ от «__» _____ 20__ г.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору.

2.4. Информация о Застройщике и о проекте строительства Жилого дома содержится в Проектной декларации, которая «__» _____ 20__ года опубликована Застройщиком и доступна для ознакомления в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте: <http://www.city-xxi.ru/>. Проектная декларация подлежит изменению в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

2.5. При оформлении права собственности на Квартиру площадь квартиры подлежит передаче в собственность Участника. Право собственности на Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации этого права за Участником, осуществляемой после подписания Застройщиком передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры, при условии оплаты 100% Цены Договора.

2.6. Стороны обязаны выполнить все зависящие от них действия, необходимые для государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему в течение 10 (десяти) дней с даты подписания соответствующего документа.

2.7. С момента государственной регистрации настоящего Договора в залоге у Участника находится право аренды на Земельный участок и строящийся на нем Жилой дом (ч.1 ст. 13 Закона № 214-ФЗ).

2.8. Реализация инвестиционного проекта по строительству Жилого дома осуществляется на основании следующих юридических документов:

2.9. Ориентировочный срок ввода в эксплуатацию Жилого дома – до «__» _____ 20__ г.

2.10. Возврат денежных средств Участнику и уплата денежных средств Участнику в соответствии с подпунктами 1-2 пункта 1 ст.12.1 Закона 214-ФЗ обеспечивается залогом в силу закона земельного участка с кадастровым номером _____ площадью _____ по адресу: _____.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей __ копеек (НДС не облагается) и рассчитывается как произведение размера Расчетной площади Квартиры на цену 1 кв.м. Квартиры, согласованную Сторонами в размере ____ (_____) рублей __ копейки. (НДС не облагается). Цена Договора состоит из:

- денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в размере _____ (_____) рублей __ копеек,

- денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика) в размере _____ (_____) рублей __ копеек. Денежные средства, полученные на оплату услуг Застройщика, расходуются им по своему усмотрению.

Цена Договора является ориентировочной и корректируется в соответствии с п.3.5. и 3.7.

3.2. В случае неиспользования Застройщиком полностью суммы на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (п.3.1. Договора), неиспользованная часть с даты передачи Квартиры Участнику остается в распоряжении Застройщика как Экономия Застройщика и возврату Участнику не подлежит. При этом вознаграждение Застройщика считается увеличенным на сумму Экономии Застройщика.

В случае превышения фактической стоимости строительства над суммой на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (п.3.1.), Застройщик покрывает ее за свой счет, включая сумму на оплату услуг Застройщика.

**ОБРАЗЕЦ Договора долевого участия по 214-ФЗ. Указанный договор не является публичной офертой2
Застройщик вправе изменить условия Договора в момент его подписания с Участником.**

3.3. Участник обязуется оплатить Застройщику всю Цену Договора, указанную в п. 3.1 Договора, в срок не позднее «___» _____ 20__г.

3.4. Если иное не предусмотрено Договором или законом, оплата по настоящему Договору осуществляется по аккредитиву или путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выписке банка, обслуживающего Застройщика.

3.5. В случае если Окончательная площадь Квартиры превысит Расчетную площадь Квартиры, Цена договора подлежит изменению в следующем порядке: Стороны производят перерасчет (увеличение) Цены договора исходя из цены 1 кв.м. Квартиры, указанной в п.3.1. Договора, и Окончательной площади Квартиры. Цена Договора в указанном случае подлежит увеличению независимо от возникновения у Застройщика Экономии Застройщика.

3.6. Уплата суммы, указанной в п.3.5. настоящего Договора, производится Участником в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления, если Сторонами не будет письменно согласован иной срок оплаты.

Участник обязуется подписать соответствующее дополнительное соглашение к Договору об увеличении Цены договора и выплате Участником Застройщику дополнительных денежных средств в счет Цены договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его получения от Застройщика

3.7. В случае если Окончательная площадь Квартиры окажется меньше Расчетной площади Квартиры, Цена договора подлежит изменению в следующем порядке: Стороны производят перерасчет Цены договора исходя из цены 1 кв.м. квартиры, указанной в п.3.1. Договора, и Окончательной площади квартиры.

Участник обязуется подписать соответствующее дополнительное соглашение к Договору об уменьшении Цены Договора и возврате Застройщиком Участнику денежных средств в связи с уменьшением Цены Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его получения от Застройщика.

3.8. Возврат Участнику суммы, указанной в п.3.7. Договора, производится Застройщиком в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующего Дополнительного соглашения к Договору, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Участника по указанным в Договоре или дополнительном соглашении к нему реквизитам.

3.9. В Цену договора не включены следующие расходы, которые Участник обязан оплатить и/или возместить Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования от Застройщика:

3.9.1. Расходы на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему и права собственности Участника на Квартиру.

3.9.2. Расходы, связанные с государственным кадастровым учетом Квартиры, в том числе расходы по изготовлению (выдаче) документов государственного кадастрового учета, расходы по технической инвентаризации Квартиры, расходы по оформлению кадастрового паспорта на Квартиру, расходы на оформление любых документов, которые необходимы для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру;

3.9.3. расходы на коммунальные услуги за Квартиру (расходы по оплате за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и электроснабжение Квартиры и т.д.), а также расходы на техническое содержание и ремонт Квартиры, расходы, связанные с управлением Жилым домом, содержанием, текущим ремонтом и обеспечением сохранности общего имущества в Жилом доме, расходы по вывозу крупногабаритного мусора, расходы на уборку и благоустройство Жилого дома и придомовой территории, иные расходы, которые обязан нести собственник Квартиры. Участник обязуется нести вышеуказанные расходы с момента приемки Квартиры от Застройщика - подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры, либо подписания Застройщиком в случаях, предусмотренных Договором акта приема-передачи Квартиры в одностороннем порядке.

3.9.4. расходы, необходимые для исполнения настоящего Договора, если обязанность их нести в соответствии с законодательством РФ для любой из Сторон возникнет после заключения Сторонами договора;

3.9.5. убытки, причиненные Застройщику в связи с уклонением или необоснованным отказом Участника от приемки Квартиры, в том числе расходы на проведение строительной экспертизы;

3.9.6. расходы на оказание нотариальных услуг за хранение денежных средств Участника в депозите нотариуса, при возникновении у Застройщика такого обязательства в соответствии с Законом №214-ФЗ.

4. Срок и порядок передачи Квартиры Участнику

4.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником осуществляется в течение шести месяцев после ввода Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее «___» _____ 20__ года.

Передача Участнику Квартиры допускается ранее указанного срока при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в этом случае срок передачи Участнику Квартиры определяется в уведомлении Застройщика.

Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного срока передачи Квартиры направляет Участнику уведомление о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче.

4.2. Передача Квартиры Участнику производится по Акту приема-передачи. Участник после фактического осмотра Квартиры обязан прибыть в офис Застройщика для подписания Акта приема-передачи в течение одного месяца со дня получения уведомления Застройщика, указанного в п.4.1. Договора.

**ОБРАЗЕЦ Договора долевого участия по 214-ФЗ. Указанный договор не является публичной офертой
Застройщик вправе изменить условия Договора в момент его подписания с Участником.**

4.3. В случае обнаружения недостатков в передаваемой Квартире Участник обязан сообщить о выявленных недостатках в течение срока, установленного п.4.2. Договора, до подписания Акта приема-передачи. В этом случае, на основании заявления Участника Стороны составляют Акт о выявленных недостатках, в котором указывается полный перечень выявленных недостатков. Дальнейший порядок урегулирования претензий Участника определен разделом 5 настоящего Договора.

4.4. Срок устранения недостатков не считается сроком просрочки исполнения Застройщиком своих обязательств по своевременной передаче Квартиры Участнику, а срок передачи Квартиры считается продленным на срок проведения процедуры урегулирования претензий, установленный Застройщиком.

4.5. После устранения недостатков Квартиры Стороны подписывают Акт приема-передачи, содержащий в частности, указание об отсутствии недостатков Квартиры и каких-либо претензий у Участника к Застройщику по поводу переданной Квартиры.

С момента подписания Акта приема-передачи Квартира будет считаться переданной Участнику по качеству, соответствующему условиям Договора, требованиям Участника, требованиям технических и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям.

4.6. Приемка Квартиры Участником от Застройщика подтверждается Актом приема-передачи, подписанным Сторонами либо подписанным Застройщиком в одностороннем порядке в случае необоснованного отказа или уклонения Участника от приемки Квартиры (п.4.7.,4.8.Договора).

4.7. Застройщик по истечении двух месяцев со дня получения Участником уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к передаче вправе составить и подписать односторонний Акт приема-передачи Квартиры Участнику в любом из следующих случаев:

- уклонения Участника от принятия Квартиры: неявки в установленный срок для подписания Акта приема-передачи и не представления Застройщику обоснованного отказа от принятия Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры;
- представления Застройщику необоснованного отказа Участника от принятия Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры;
- возврата оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения, либо по причине отсутствия Участника по указанному им в Договоре почтовому адресу, либо по причине неявки Участника (адресата) за почтовым отправлением (невостребованное почтовое отправление).

4.8. Отказ Участника от приемки Квартиры и/или подписания Акта приема-передачи Квартиры считается необоснованным при наличии любого из следующих обстоятельств:

- отказ от приемки Квартиры не содержит мотивированной ссылки на условия Договора и нормы федерального закона, в соответствии с которыми допускается такой отказ;
- отсутствуют фактические обстоятельства, указанные в условиях (нормах), на которые ссылается Участник в обоснование своего отказа от принятия Квартиры и/или подписания Акта приема-передачи.

4.9. Со дня подписания Акта приема-передачи Квартиры Сторонами либо Застройщиком в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и/или Законом № 214-ФЗ:

4.9.1. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются полностью исполненными;

4.9.2. Риск случайной гибели и повреждения Квартиры, а также бремя содержания Квартиры переходят к Участнику;

4.9.3. Застройщик не несет ответственности за перепланировку и/или переустройство Квартиры.

Переустройство и перепланировка Квартиры допускается только в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения установлены ст. 29 Жилищного кодекса РФ Участнику известны.

4.9.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства или его частей, в том числе навесного (с воздушным зазором) вентилируемого фасада, обнаруженные в пределах гарантийного срока, вызванные нарушением требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта или переустройства, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4.10. Застройщик передает Участнику Квартиру при наличии одновременно следующих условий:

- участник полностью и своевременно оплатил Застройщику Цену договора, в том числе осуществил доплату в соответствии с п.3.5. Договора;
- участник полностью и своевременно выполнил иные свои обязательства по Договору.

Если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено, либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Квартиры Участнику.

В случае указанной приостановки срок приема-передачи Квартиры считается перенесенным (продленным) на срок задержки надлежащего исполнения соответствующего обязательства Участником. При этом Застройщик освобождается от оплаты неустойки и иной ответственности за нарушение срока приема-передачи Квартиры.

4.11. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры и выполнения иных обязательств по Договору.

ОБРАЗЕЦ Договора долевого участия по 214-ФЗ. Указанный договор не является публичной офертой! Застройщик вправе изменить условия Договора в момент его подписания с Участником.

4.12. Застройщик вправе самостоятельно выбрать Управляющую организацию и передать ей Жилой дом во временное (на период до даты выбора способа управления Жилым домом собственниками помещений в нем) управление по отдельному договору на управление Жилым домом между Застройщиком и Управляющей организацией.

5. Порядок урегулирования претензий, связанных с качеством Квартиры

5.1. В рамках проведения процедуры урегулирования возникших у Участника претензий, связанных с качеством Квартиры, Застройщик вправе совершить следующие действия:

5.1.1. Самостоятельно или с привлечением экспертной организации (по усмотрению Застройщика) осуществить повторный осмотр Квартиры по заявленным Участником недостаткам.

5.1.2. Не позднее, чем за семь дней до даты проведения осмотра Квартиры направить Участнику письменное уведомление о дате и времени такого осмотра, для того, чтобы Участник мог принять участие в этом осмотре.

5.1.3. Получить заключение по результатам проведенной строительной экспертизы и передать копию этого заключения Участнику – в случае привлечения экспертной организации.

5.1.4. В случае, если по результатам осмотра выявлено несоответствие Квартиры требованиям, установленным в пункте 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ - оплатить услуги экспертной организации (в случае ее привлечения), устранить такие недостатки своими силами и за счет своих средств, после чего направить Участнику письменное уведомление об устранении выявленных недостатков в Квартире и требование о принятии Квартиры и подписании Акта приема-передачи Квартиры;

5.1.5. В случае, если по результатам осмотра не выявлено несоответствия Квартиры требованиям, установленным в части 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ - направить Участнику мотивированное требование об исполнении обязательства по принятию Квартиры и подписанию Акта приема-передачи Квартиры. В случае неисполнения, либо ненадлежащего исполнения данного требования Застройщик вправе подписать односторонний передаточный акт на Квартиру в соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ и условиями настоящего Договора.

5.2. В рамках проведения процедуры урегулирования возникших претензий, связанных с качеством Квартиры, Участник обязан совершить следующие действия.

5.2.1. Принять участие в повторном осмотре Квартиры совместно с уполномоченным представителем Застройщика и представителем экспертной организации (в случае ее привлечения) и подписать совместный акт осмотра Квартиры. Дата и время осмотра Квартиры определяются Застройщиком.

5.2.2. После устранения выявленных недостатков в Квартире, принять Квартиру и подписать Акт приема-передачи Квартиры.

5.2.3. В случае, если по результатам осмотра не выявлено несоответствия Квартиры требованиям, установленным в части 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ Участник обязан принять Квартиру от Застройщика и подписать совместно с Застройщиком Акт приема-передачи Квартиры, а также возместить Застройщику расходы, связанные с проведением строительной экспертизы Квартиры (если по усмотрению Застройщика такая экспертиза проводилась), а также возместить Застройщику убытки, связанные с необоснованной задержкой передачи Квартиры Участнику, в том числе компенсировать Застройщику коммунальные и иные расходы за Квартиру за период такой задержки.

5.3. Стороны пришли к соглашению, что применительно к правоотношениям Сторон по Договору часть 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ не применяется, а при возникновении соответствующих претензий Стороны руководствуются правилами, предусмотренными разделами 4 и 5 настоящего Договора.

5.4. Разумным сроком для устранения недостатков выявленных Участником и подтвержденных в результате осмотра Квартиры в соответствии с настоящим разделом считается срок не позднее даты, установленной в п.4.1. Договора.

5.5. К урегулированию претензий Участника к Застройщику, связанных с качеством Квартиры, возникших после передачи Квартиры Участнику в пределах установленных Договором гарантийного срока также применяются правила, указанные в разделе 5 Договора.

6. Уступка прав по договору

6.1. Участник после выполнения своих обязательств по уплате Цены Договора имеет право при условии согласования с Застройщиком уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу. Соглашение о передаче прав и обязанностей Участника по Договору оформляется с участием Застройщика, подлежит государственной регистрации и имеет юридическую силу от даты такой государственной регистрации.

7. Гарантии Застройщика

7.1. Гарантийный срок, действующий в отношении Квартиры, устанавливается равным 5 (пяти) годам и исчисляется от даты выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме с первым из участников долевого строительства.

7.3. Гарантийные сроки на отдельные использованные в Квартире и Жилом доме изделия, материалы и оборудование (за исключением оборудования указанного в пункте 7.2 договора) определяются в соответствии с техническими регламентами или гарантией производителей этих изделий.

ОБРАЗЕЦ Договора долевого участия по 214-ФЗ. Указанный договор не является публичной офертой
Застройщик вправе изменить условия Договора в момент его подписания с Участником.

7.4. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Квартиры, соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

8. Бремя содержания Квартиры

8.1. В момент передачи Застройщиком Участнику Квартиры по Акту приема-передачи Участник обязан заключить с Управляющей организацией договор на управление Жилым домом по типовой форме, предложенной Управляющей организацией.

8.2. С даты передачи Квартиры Участнику по Акту приема-передачи Участник обязан своевременно осуществлять оплату в адрес Управляющей организации на основании ее счетов за жилое помещение (содержание и ремонт Квартиры, в т.ч. плата за услуги и работы по управлению Жилым домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Жилом доме, взносы на капитальный ремонт) и коммунальные услуги, а также оплачивать расходы на оплату иных услуг (охрана, диспетчеризация и т.д.).

8.3. В случае одностороннего составления (подписания) Застройщиком Акта приема-передачи Квартиры в соответствии с законодательством РФ (пункт 6 ст.8 Закона № 214-ФЗ) датой передачи Квартиры Участнику считается дата составления (подписания) Застройщиком соответствующего одностороннего Акта приема-передачи Квартиры.

8.4. В случае неисполнения, либо ненадлежащего исполнения Участником обязательства, предусмотренного в пункте 8.2 Договора Участник обязан выплатить по требованию Застройщика неустойку в размере 0,2% от невыплаченной в срок денежной суммы за каждый день просрочки.

9. Изменение и расторжение договора

9.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

9.2. Основания расторжения Договора путем отказа от его исполнения до истечения срока его действия в одностороннем или судебном порядке, предусмотрены Законом № 214-ФЗ.

9.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке продлить срок передачи Квартиры путем направления Участнику письменного уведомления об этом в любом из следующих случаев:

- в случае отказа и/или уклонения органов государственной власти и/или местного самоуправления от выдачи и/или от утверждения Застройщику необходимой для строительства и ввода в эксплуатацию Жилого дома градостроительной документации (ЗОС, разрешение на ввод в эксплуатацию и т.д.);

- в случае отказа и/или уклонения уполномоченных организаций от технологического присоединения построенного Жилого дома и иных объектов недвижимости к инженерным сетям;

- в случае каких-либо иных действий и/или бездействия со стороны органов государственной власти и/или местного самоуправления, препятствующих вводу в эксплуатацию Жилого дома.

При этом, срок передачи Квартиры считается продленным от даты направления Застройщиком такого письменного уведомления в адрес Участника, указанный в Договоре. Срок передачи Квартиры в данном случае может продлеваться Застройщиком не более чем на шесть месяцев.

10. Ответственность по договору

10.1. Стороны несут ответственность за нарушение своих обязательств по Договору в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством РФ.

10.2. В случае нарушения сроков оплаты Застройщику денежных средств, составляющих Цену Договора (см. пункты 3.1, 3.3 Договора), Участник обязуется выплатить Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от невыплаченной в срок денежной суммы за каждый день просрочки.

10.3. Часть 3 статьи 401 Гражданского кодекса РФ применительно к Застройщику при исполнении настоящего Договора не применяется.

10.4. Застройщик не несет ответственность перед Участником за неисполнение, либо за ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору при отсутствии своей вины в этом.

Застройщик признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая требовалась от Застройщика по характеру обязательства и условиям оборота, Застройщик принял все меры для надлежащего исполнения своего обязательства.

10.5. Сторона освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, то есть обстоятельств носящих чрезвычайный и непреодолимый характер и препятствующих Сторонам в исполнении своих обязательств по Договору.

Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана в срок не позднее трех календарных дней с момента наступления и прекращения действия вышеуказанных обстоятельств письменно уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

С момента наступления форс-мажорных обстоятельств и при условии надлежащего уведомления Сторон, сроки исполнения Сторонами своих обязательств по Договору продлеваются на время действия таких обстоятельств.

В случае более чем трехмесячной продолжительности форс-мажорных обстоятельств, Стороны принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении.

11. Порядок извещения (уведомления) Сторон

ОБРАЗЕЦ Договора долевого участия по 214-ФЗ. Указанный договор не является публичной офертой
Застройщик вправе изменить условия Договора в момент его подписания с Участником.

11.1. Стороны обязуются извещать друг друга об изменении своих адресов и иных реквизитов, необходимых для надлежащего исполнения настоящего Договора. Извещения об указанных изменениях должны направляться другой Стороне по почте, либо передаваться лично под роспись в письменной форме. В случае нарушения Стороной данного обязательства, исполнение обязательства другой Стороной, осуществленное в соответствии с информацией, указанной в настоящем Договоре, является надлежащим, а уведомления и требования доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не находился.

11.2. За исключением случаев, предусмотренных Законом №214-ФЗ, допускается уведомление (извещение) Участника лично под роспись.

11.3. Допускается дополнительное извещение Застройщиком Участника по вопросам, связанным с исполнением Договора путем отправки сообщения на электронную почту (_____) либо SMS на следующий мобильный телефон Участника: _____.

12. Заключительные положения

12.1. Участник до подписания Договора ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, связанными с Застройщиком, а также проектированием и строительством Жилого дома и Квартиры, а также осведомлен об обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на конструкциях и элементах из состава навесного (с воздушным зазором) вентилируемого фасада, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада, а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций только местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией жилого дома на основании договоров с собственниками жилых помещений.

12.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор действует до выполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

12.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двухсторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации, за исключением случаев, указанных в Договоре.

12.4. Приложение № 1 к настоящему Договору является его неотъемлемой частью.

12.5. Все разногласия, связанные с исполнением Сторонами обязательств по Договору, решаются путем переговоров. При не достижении согласия спор подлежит разрешению в суде г. Москвы по месту нахождения Застройщика (договорная подсудность).

12.6. Любые исковые заявления в адрес Застройщика, связанные с настоящим Договором, могут быть поданы Участником в суд только при условии соблюдения претензионного порядка урегулирования спора. В рамках соблюдения такого порядка Участник обязан передать Застройщику обоснованную претензию со ссылкой на нарушенные условия настоящего Договора и нормы закона. Ответ на претензию должен быть дан Застройщиком в тридцатидневный срок, если иной срок не установлен настоящим Договором.

12.7. Подписанием настоящего Договора Участник выражает свое согласие на обработку его персональных данных в соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», в связи с чем Застройщик имеет право на предоставление информации, содержащей персональные данные Участника третьим лицам по официальному запросу и только в установленных законом случаях.

Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Конфиденциальность персональных данных соблюдается строго в рамках исполнения законодательства Российской Федерации.

12.8. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.9. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную силу, по одному для каждой из Сторон и один для уполномоченного органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложения:

Приложение № 1 – Описание объекта долевого строительства. План квартиры.

13. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

ЗАО «Сити - XXI век»

ИНН _____,

р/с _____

в _____

Участник:

_____,

_____ года рождения, пол:

_____, место рождения: _____,

паспорт: серия _____ № _____, выдан:

«__» _____ 20__ года

**ОБРАЗЕЦ Договора долевого участия по 214-ФЗ. Указанный договор не является публичной офертой.7
Застройщик вправе изменить условия Договора в момент его подписания с Участником.**

код подразделения _____.
Зарегистрирован по адресу: _____

Коммерческий директор

Подпись

_____/_____/_____

_____/_____/_____

Приложение № 1
к Договору № _____ участия в долевом строительстве
многоквартирного дома от «___» _____ 20__ г.

**План квартиры
(объект долевого строительства)**

_____, расположенная в многоквартирном доме в ___ секции,
на ___ этаже, квартира № _____

Застройщик

Участник

_____/_____/_____

_____/_____/_____