

Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном условиями договора, после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

1.2. Заключением настоящего договора Стороны соглашаются с тем, что Объектом долевого строительства согласно проектной документации является **Квартира** со следующими характеристиками:

Оси	№	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь жилых помещений (м.кв.)	Приведенная площадь балкона/лоджии (м.кв.)	Общая приведенная площадь (м.кв.)
мтОси	мтНо мерУсловны й мтНо мерУсловны йСимв ол	мтКомнат	мтНо мерЭтажа	мтПлощадьЖилаяД ОБТИ	мтПлощадьЛетнихПроектная	мтПлощадьРасчетнаяПроектная

Описание Квартиры и расположение Квартиры в Жилом доме отражено в Приложении №1 к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью. Площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте Договора, подлежит уточнению в соответствии с п. 3.2. настоящего Договора.

1.3. По соглашению Сторон Квартира передается Участнику долевого строительства без отделки с выполнением следующих работ: установкой стояков ГВС, ХВС и канализации, установкой стеклопакетов, радиаторов водяного отопления, с выполнением разводки отопления, с установкой входной металлической двери, установкой перегородок ограждающих санузел, гидроизоляцией под сантехнические приборы в санузле, установкой межкомнатных перегородок, установкой квартирного электрического щита с вводным автоматическим выключателем, с установкой двух электро-лампочек (при входе в квартиру и в одной из комнат), подключенных по временной схеме от квартирного электрического щита. Без установки: ванны, раковины, мойки, унитаза, смесителей, электроплиты, межкомнатных дверей, без выравнивания полов, без выполнения цементно-песчаной стяжки, без перетирки железобетонных поверхностей, без разводки горячего и холодного водоснабжения, без осветительных приборов, без приобретения и оклейки стен обоями, без малярных работ.

1.4. Исполнение обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004г. и (или) настоящим Договором, а также обязательств по уплате Участнику долевого строительства 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 Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами денежных средств обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном ст. 13 Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004г.

Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика в соответствии с договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения по договору участия в долевом строительстве от 14.03.2016 г., заключенным между Застройщиком и Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Респект» (Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29, ИНН 7743014574, ОГРН 1027739329188 от 07.10.2002 г.).

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004г.

2.2. При заключении настоящего Договора Стороны руководствуются:

- Договором аренды земельного участка №1-07А от 20 июля 2012 г.;

- Разрешением на строительство № RU50-52-4211-2016, выданным 24.02.2016 Министерством строительного комплекса Московской области;
- Проектной декларацией, содержащей информацию о Застройщике и информацию об Объекте, размещенной в сети «Интернет» на сайте «www.лобня-сити.рф»;
- Постановлением Администрации города Лобня от 22.07.2013г. №1075 «Об утверждении документации по планировке территории элемента планировочной структуры – части микрорайона «Катюшки» (север) города Лобня Московской области в редакции Постановления Администрации г. Лобня №769 от 15.05.2014г.
- Документацией по планировке территории, утвержденной Постановлением Администрации города Лобня от 22.07.2013г. №1075, в редакции Постановления Администрации г. Лобня №769 от 15.05.2014г.
- Положительным заключением негосударственной экспертизы ООО «Главная негосударственная экспертиза (Главэкспертиза)» от 24.11.2015 № 78-1-4-0348-15;
- иными документами, которые могут быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Жилого дома и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. После завершения строительства Жилого дома, на основании документов, представленных уполномоченным лицом, осуществляющим кадастровую деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ (далее – «кадастровый инженер»), Стороны уточняют размер общей площади Квартиры и ее фактический номер.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Одновременно при регистрации права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

3.4. Застройщик гарантирует, что на дату регистрации настоящего Договора права на Квартиру, указанную в п.1.2. настоящего Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены правами третьих лиц и другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.5. В соответствии со ст. 36, ст. 37, ст. 38 Жилищного кодекса РФ общим имуществом собственников помещений Жилого дома будет являться только земельный участок, подлежащий образованию в соответствии с Проектом межевания, градостроительным планом земельного участка №RU50323000-1069 (площадь участка 0,5457 га). Доля в праве общей собственности на данный земельный участок определяется в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ.

Земельный участок с кадастровым номером 50:41:0020610:5, площадью 31,54 га в будущем будет разделен на земельные участки в соответствии с Проектом межевания.

Участником долевого строительства подписанием настоящего Договора дано согласие на раздел (выдел) земельного участка с кадастровым номером 50:41:0020610:5 в соответствии с действующим Проектом межевания. Участником долевого строительства подписанием и при последующей регистрации настоящего Договора на весь период действия настоящего Договора дано согласие на кадастровый учет земельных участков, образованных в порядке раздела (выдела) земельного участка с кадастровым номером 50:41:0020610:5, и на регистрацию права собственности и любых иных прав в отношении образованных земельных участков, а также на совершение всех необходимых в соответствии с законодательством РФ регистрационных действий, связанных с образованием новых земельных участков в порядке раздела (выдела) земельного участка с кадастровым номером 50:41:0020610:5.

3.6. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие на залог права аренды на Земельный участок, указанный в п. 2.2. Договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве Жилого дома.

4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. По взаимной договоренности Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства (Цена долевого строительства) составляет **мтСуммаДоговора** **мтСуммаДоговора** **Прописью** (далее – денежные средства), НДС не облагается.

По взаимной договоренности Сторон за расчетную единицу общей стоимости Квартиры (Цены долевого строительства) принимается стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры (исчисляемой как сумма площадей всех частей Квартиры, включая комнаты,

вспомогательные помещения, а также площадь лоджий/балконов с понижающим коэффициентом 0,5/0,3) равная **мтЦена1квмПрДог мтЦена1квмПрДогПрописью**.

Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства может быть изменен в случаях, предусмотренных п. 4.3. настоящего Договора.

4.2. Уплата Участником долевого строительства Цены долевого строительства производится единовременно, путем перечисления денежных средств, указанных в п. 4.1. настоящего Договора, на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 10 настоящего Договора, в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня государственной регистрации договора долевого участия в строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Уплата указанной суммы считается исполнением обязательств Участника долевого строительства по уплате указанных в п. 4.1. Договора денежных средств Застройщику.

4.3. Цена долевого строительства может быть изменена в следующих случаях:

4.3.1. Если площадь Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, после обмеров, осуществляемых органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, увеличится либо, уменьшится, более чем на 3% (три процента) от площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора. В этом случае Стороны производят взаиморасчеты в срок до подписания Акта приема-передачи Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра площади Квартиры, указанной в п. 4.1. настоящего Договора. При этом при взаиморасчетах за расчетную единицу Сторонами принимается общая приведенная площадь Квартиры.

4.4. Уплата Цены долевого строительства производится путем уплаты денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 10 настоящего Договора, либо иным способом, не запрещенным действующим законодательством РФ. Под днем платежа при внесении Участником долевого строительства своих денежных средств Стороны понимают день списания денежных средств с расчетного счета Участника долевого строительства, а в случае возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств – день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика или в случаях, предусмотренных действующим законодательством – день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

4.5. В соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, уплачиваемые Участниками по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования используются Застройщиком на оплату услуг Застройщика, а также на возмещение затрат на создание (проектирование, строительство, ввод в эксплуатацию) Жилого дома, в т.ч. на погашение кредитов, займов и уплату процентов по полученным займам и кредитам, привлеченным Застройщиком для строительства Жилого дома; на содержание Заказчика; на оплату расходов в связи с вводом в эксплуатацию Жилого дома и инженерных сетей; на оплату информационно-рекламных мероприятий; на оплату договоров, заключаемых с подрядными организациями, включая услуги, связанные с подсоединением Жилого дома к источникам тепла, воды, энергии; на оплату агентского вознаграждения компании-агенту, оказывающей услуги по привлечению Участников долевого строительства; на оплату расходов по формированию Жилого дома как единого комплекса недвижимого имущества (техническая инвентаризация, землеустроительные работы и пр.); оплату работ по благоустройству и озеленению придомовой территории; окраске фасадов; выполнению отделочных работ мест общего пользования; пуско-наладке оборудования (лифтов и подъемников, системы вентиляции, кондиционирования, водоснабжения, освещения, телевидения, автоматической противопожарной защиты, автоматических индивидуальных тепловых пунктов, электросилового оборудования и т.п.) и иных отложенных работ; на оплату технических условий по энергоснабжению Жилого дома; на оплату арендных платежей и платежей на развитие городской инфраструктуры, предусмотренных договором аренды земельного участка, на котором производится строительство Жилого дома; на оплату иных расходов и мероприятий, неотъемлемо связанных с проектированием, строительством и вводом в эксплуатацию Жилого дома. Вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства как разница между денежными средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство. Застройщик самостоятельно на основании документов внутренней учетной политики определяет порядок распределения денежных средств, поступивших от Участника долевого строительства в счет уплаты Цены долевого строительства.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

5.1.2. При досрочной передаче Квартиры в соответствии с п.5.2.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан оплатить 100 % Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о досрочном завершении строительства Объекта;

5.1.3. Стороны признают, что, приняв Квартиру по акту приема-передачи, Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование.

5.1.4. Участник обязуется в день подписания Акта приема-передачи Квартиры заключить договор по обслуживанию и содержанию жилого дома с управляющей компанией, уполномоченной Застройщиком.

5.1.5. Участник долевого строительства обязуется в день подписания Акта приема-передачи Квартиры возместить Застройщику расходы, связанные с содержанием Квартиры (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы) за период с момента получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию до момента подписания акта приема-передачи Квартиры в объеме счетов, выставленных Застройщику эксплуатирующими организациями пропорционально общей площади квартиры, полученной Участником долевого строительства по настоящему Договору.

5.1.6. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Объекта долевого участия или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ с письменного согласия Застройщика до момента подписания Сторонами акта приема-передачи. В случае уступки прав (требования) по настоящему Договору за переоформление документов взимается плата в размере 7% (семь процентов) от суммы, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.

5.1.7. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок, письменно уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 10 настоящего Договора, в том числе изменении фамилии, места жительства, замене паспорта.

5.1.8. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, с подготовкой к оформлению передачи Квартиры по акту приема-передачи.

Регистрацию права собственности на Квартиру Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно и за свой счет. Участник долевого строительства вправе заключить договор на оказание услуг по регистрации права собственности на Квартиру с ООО «Лидер Групп М» или с иным указанным Застройщиком лицом, включая услугу по получению кадастрового паспорта на квартиру, по подаче и получению пакета документов в регистрирующем органе.

5.1.9. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов, перенос электропроводки, перенос квартирного э/щита и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

5.1.10. Принять от Застройщика, указанную в п. 1.2 Договора, Квартиру в следующем порядке:

А) Застройщик уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче заказным письмом с описью вложения и уведомлением по адресу, указанному в п. 10 настоящего Договора или лично под расписку о вручении.

Б) Участник долевого строительства в течение 15 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении (досрочном завершении) строительства Жилого дома и готовности к передаче Квартиры обязуется принять, в случае отсутствия претензий к Квартире, и подписать Акт приема-передачи.

В) В случае неявки Участника долевого строительства в течение 15 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика для осуществления осмотра Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры, Квартира признается принятой Участником долевого строительства без претензий на шестнадцатый день со дня получения уведомления Застройщика, указанного в п.п А п. 5.1.10. настоящего Договора, о чем Застройщик в одностороннем порядке составляет Акт приема-передачи. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества Жилого дома признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

Просрочка исполнения обязательства Участника долевого строительства по приемке Квартиры в срок не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п. 5.1.5. настоящего Договора.

Указанные в п.п. В настоящего пункта Договора меры могут применяться Застройщиком в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления Застройщика в соответствии с п.п. А настоящего пункта Договора либо оператором почтовой связи

возвращено уведомление Застройщика с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием его по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу.

5.1.11. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома является подтверждением соответствия объекта недвижимости проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

5.1.12. В случае увеличения Цены Объекта долевого строительства по настоящему договору (п.4.1. настоящего договора), в связи с обмерами Квартиры органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации и увеличением площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 3% (три процента), Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику недостающую сумму в полном объеме в течение 10 рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.1.13. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода Объекта в эксплуатацию управление и эксплуатацию Объекта осуществляет организация, на которую возложены функции по управлению (эксплуатации) жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Объекта в эксплуатацию. Договор о передаче прав по управлению (эксплуатации) Объектом между вышеуказанной организацией и Участником долевого строительства подписывается в момент приема-передачи Объекта долевого строительства. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Объекта, Квартиры начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления и эксплуатации Объектом.

5.1.14. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартиры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме.

5.2. Права и обязанности Застройщика:

5.2.1. Обеспечить выполнение функций Застройщика, а также проектирование и строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии (допуски) на указанные виды деятельности.

5.2.2. Обеспечить строительство второго этапа комплексной жилой застройки в сроки, установленные разрешительной документацией.

5.2.3. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи в порядке, указанном в п. 5.1.10. настоящего Договора.

5.2.4. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи **в срок до мтПланДатаРВЭ**. При этом Стороны Договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

5.2.5. Застройщик предоставляет всю необходимую информацию о ходе строительства Жилого дома путем размещения необходимой информации на сайте «www.лобня-сити.рф».

5.2.6. Срок гарантии по объекту долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента получения Застройщиком разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

5.2.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

5.2.8. В случае уменьшения Цены Объекта долевого строительства по настоящему Договору (п.4.1. настоящего Договора), в связи с обмерами Квартиры органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, и уменьшения площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 3% (три процента), Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишнюю сумму денежных средств в соответствии с п.4.3. Договора до подписания

Акта приема-передачи Квартиры и/или произвести зачет излишне внесенных денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Участником долевого строительства при нарушении условий настоящего Договора.

5.2.9. В случае переноса сроков строительства жилого дома Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения срока окончания строительства направляет Участнику долевого строительства уведомление для подписания Сторонами соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

5.2.10. При продлении срока действия разрешения на строительство срок передачи объекта долевого участия, установленный п. 5.2.4. настоящего договора, продлевается на соответствующий срок пролонгации срока действия разрешения на строительство с момента изменения разрешения на строительство в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.2.11. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи на Квартиру.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае просрочки внесения платежа, указанного в п.4.1 настоящего Договора, в течение более чем два месяца, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии со статьей 9 настоящего Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 5.1.9. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 20% (двадцати процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.4. Участник долевого строительства в случае нарушения сроков, указанных в п.5.1.10. настоящего Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены долевого строительства, указанной в п.4.1., за каждый день просрочки.

6.5. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.6. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п.5.2.4. Договора, в том числе связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по причине действий или бездействий государственных органов и учреждений, Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии наличия факта обращения уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

6.7. Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и подлежат выплате в день подписания Акта приема-передачи Квартиры.

7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

7.2. Расторжение Договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

7.3. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

7.4. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы,

т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения Договора.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

8.2. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, по вине третьих лиц (связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачи на баланс соответствующих организаций), Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии выполнения всех остальных обязательств в рамках Договора до устранения обстоятельств, ставших причиной задержки.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. При подписании и регистрации настоящего Договора и на весь период действия настоящего Договора Участником долевого строительства дано согласие на строительство на земельных участках, указанных в п. 1.1. настоящего Договора, комплексной жилой застройки части микрорайона «Катюшки» (север) города Лобня Московской области с объектами инфраструктуры, в т.ч. объектов недвижимости в соответствии с проектом планировки территории, действующим на дату осуществления строительства соответствующих объектов в отношении земельных участков, указанных в п. 1.1. настоящего Договора, на образование новых земельных участков из земельных участков, указанных в п. 1.1. настоящего Договора, для строительства объектов недвижимости в соответствии с проектом планировки территории, действующим на дату осуществления строительства в отношении земельных участков, указанных в п. 1.1. настоящего Договора, на приобретение в собственность Застройщиком земельных участков, указанных в п. 1.1. настоящего Договора, и на приобретение в собственность Застройщиком новых земельных участков, образованных из земельных участков, указанных в п. 1.1. настоящего Договора, на заключение (регистрацию) договоров долевого участия в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ в отношении объектов долевого строительства, входящих в состав комплексной жилой застройки части микрорайона «Катюшки» (север) города Лобня Московской области с объектами инфраструктуры, в т.ч. входящих в состав объекта или объектов недвижимости, подлежащих строительству в соответствии с проектом планировки территории, действующим на дату осуществления строительства в отношении земельных участков, указанных в п. 1.1. настоящего Договора. Указанное в настоящем пункте согласие подтверждается настоящим Договором и не требует предоставления дополнительных документов от Участника долевого строительства в течение всего периода действия настоящего Договора.

9.2. Указанный в п. 1.1. настоящего Договора проект планировки может быть изменен в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. В целях исполнения настоящего договора стороны применяют проект планировки, действующий на дату исполнения обязательств по настоящему Договору.

9.3. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Квартире до оформления права собственности Участника долевого строительства на Квартиру. В случае нарушения Участника долевого строительства норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.

9.4. В случае изменения проекта строительства, вызванного требованиями соответствующих технических норм и правил, повлекшего изменение конфигурации Квартиры, расположение в Квартире инженерного оборудования, изменение площади Квартиры в пределах 10% от указанной в п. 1.2. настоящего Договора, изменение параметров помещений, входящих в состав Квартиры, Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства. Указанные изменения признаются Сторонами допустимыми, не являются нарушением условий по требованию к качеству Квартиры, не могут служить основанием для расторжения Договора долевого участия, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

9.5. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

9.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами путем переговоров. В случае если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в соответствии

действующим законодательством, с обязательным претензионным порядком урегулирования возникшего спора.

9.7. Обо всех изменениях платежных, почтовых и иных реквизитов, указанных в п. 10 настоящего Договора, Стороны обязаны извещать друг друга в течение 15 дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.8. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.9. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, в том числе - один экземпляр - для Застройщика, один экземпляр - для Участника долевого строительства и один экземпляр – для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

мтОрганизация Полное
Юридический адрес:
мтПродавецАдресЮридический
ИНН/КПП мтПродавецИНН / мтПродавецКПП
ОГРН: мтПродавецОГРН
Расчетный счет: мтПродавецРасчСчет
мтПродавецБанк
Корр/сч: мтПродавецКорСчет
БИК мтПродавецБИК

мтПродавецДолжность

_____/мтПродавецПодпись/
(подпись)

Участник долевого строительства:

мтКлиентпервыйГражданинРФ:
мтКлиентпервыйИменительный
паспорт мтКлиентпервыйПаспортСерия
мтКлиентпервыйПаспортНомер, выдан
мтКлиентпервыйПаспортВыдан
мтКлиентпервыйПаспортВыданДата,
код подразделения
мтКлиентпервыйПодразделениеКод
мтКлиентпервыйЗарегистрирован по адресу:
мтКлиентпервыйАдресРегистрации
Адрес для корреспонденции:
мтКлиентпервыйАдресКорреспонденции
Тел.: мтКлиентпервыйТелефон
E-mail: мтКлиентпервыйЭлПочта

_____/мтКлиентпервыйФИО/
(подпись)

**ОПИСАНИЕ И РАСПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ В ЖИЛОМ ДОМЕ
ПО ДОГОВОРУ № мтНомерДоговора УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
от мтДатаДоговора**

Назначение Квартиры: жилое

Тип Квартиры: мтКомнатПрописьюкомнатная

Условный номер квартиры: мтНомерУсловныймтНомерУсловныйСимвол

Этаж: мтНомерЭтажа

Строительные оси: мтОси

Планировка квартиры:

миПланировка

Застройщик:

мтОрганизацияКратко

мтПродавецДолжность

Участник долевого строительства:

мтКлиентпервыйГражданинКратко

_____/мтПродавецПодпись/
(подпись)

_____/ мтКлиентпервыйФИО /
(подпись)

**ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В КВАРТИРЕ.
ПЕРЕУСТРОЙСТВО, ПЕРЕПЛАНИРОВКА
ПО ДОГОВОРУ № мтНомерДоговора УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
от мт ДатаДоговора**

1. Порядок и условия выполнения отделочных работ.
Лица, привлекаемые Участником долевого строительства для проведения отделочных работ или переустройства (перепланировки) (далее – работ) должны иметь соответствующие лицензии (разрешения). Допуск указанных лиц для выполнения работ осуществляется по заблаговременно согласованным спискам. При этом Участник долевого строительства обязан обеспечить необходимые условия для проведения указанных работ.
При нарушении привлеченными Участником долевого строительства лицами пропускного режима или правил выполнения строительных работ допуск указанных лиц на Объект прекращается.
Участник долевого строительства несет полную ответственность за повреждение Объекта и за ущерб, причиненный привлеченными Участником долевого строительства лицами владельцам иных квартир.
Участник долевого строительства и (или) привлеченные им лица обязаны:
 - производить работы в указанные в п.2 часы;
 - соблюдать тишину в нерабочее и ночное время;
 - не причинять беспокойства жильцам;
 - предварительно согласовывать с управляющим (иными уполномоченными лицами) доставку в квартиру оборудования и строительных материалов (далее - стройматериалы) или вывоз из квартиры строительного мусора;
 - производить ежедневную уборку строительного мусора из квартиры. При этом строительный мусор складировается Участником долевого строительства в строго отведенном для этого месте.
 - осуществлять перевозку стройматериалов в лифте в упакованном виде; не допускать перегрузку лифта.
 - соблюдать правила техники безопасности, противопожарной безопасности, санитарно-гигиенических правил.
2. Время проведения работ: с 9.00 до 21.00. В выходные дни работы не проводятся.
3. Участник долевого строительства выполняет отделку Квартиры и установку внутреннего оборудования по следующему примерному перечню работ: окраска стен, дверной и оконной столярки и т.п.; оклейка обоев или иное покрытие стен; побелка или иное устройство потолков; установка внутренних дверных блоков; устройство чистых полов (линолеум, паркет и т.п.); установка электроплиты и иного электротехнического оборудования; установка сантехнического оборудования (смесителей, раковин, ванны, унитаза и т.п.).
4. Остекление балконов (лоджий) квартиры допускается только после согласования с эксплуатационной (управляющей) организацией.
5. Работы по переустройству и (или) перепланировке квартиры (далее – перепланировка), указанные в п. 6, 7, 8, могут проводиться только после оформления права собственности Участника долевого строительства на квартиру. При согласовании соответствующих проектов в уполномоченных органах Участник долевого строительства представляет им: заявление о перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации; правоустанавливающие документы на квартиру (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии); подготовленный и оформленный в установленном порядке проект перепланировки квартиры; кадастровый паспорт на квартиру.
6. При проведении работ, связанных с системой вентиляции и кондиционирования, а также установкой любого навесного оборудования на фасадах и внешних элементах Объекта Участник долевого строительства обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные органы, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, соответствующий проект. Система кондиционирования выполняется с выводом конденсата внутрь квартиры. Освидетельствование скрытых работ прокладки воздухопроводов, освидетельствование скрытых работ прокладки фреоновых проводов, гидравлические испытания дренажной системы оформляются актами в установленном порядке. По выполнении указанных работ Участник долевого строительства предъявляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную

- документацию (титульный лист; пояснительная записка проекта; чертежи планов и схем; акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).
7. Для проведения работ, связанных с изменением системы водопровода и канализации Участник долевого строительства обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные органы, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, соответствующий проект. Освидетельствование скрытых работ прокладки труб, освидетельствование гидроизоляции, гидравлические испытания оформляются актами в установленном порядке. По выполнению указанных работ Участник долевого строительства предъявляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную документацию (титульный лист с указанием адреса; пояснительная записка проекта; чертежи планов и схем; акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).
 8. Проведение работ, связанных с изменением электроснабжения квартиры, допускается только после ввода электроустановки Объекта в эксплуатацию и заключения договора между эксплуатирующей (управляющей) организацией и энергосбытовой компанией. При этом Участник долевого строительства обязан согласовать разработанный проект с эксплуатационной (управляющей) организацией и специализированными государственными органами. В случае необходимости установки в квартире электронагревательного оборудования (сауна, водонагреватели, теплые полы, и т.п.) необходимо получить соответствующее согласование в уполномоченных государственных органах. Выполнение работ допускается только специализированными организациями, имеющими лицензию на выполнение электромонтажных работ. По выполнении указанных работ Участник долевого строительства предоставляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную документацию (титульный лист, копии лицензии организации, выполнявшей измерения и испытания, протоколы проверок и измерений, пояснительную записку проекта, чертежи и схемы, акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).
 9. Участник долевого строительства (собственник), осуществивший самовольную перепланировку, несет предусмотренную законодательством ответственность. В случае, если допущенные Участником долевого строительства нарушения, связанные с перепланировкой квартиры не будут им устранены, указанное обстоятельство в соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса РФ является основанием продажи квартиры с публичных торгов с возложением на нового собственника квартиры обязанности по приведению ее в прежнее состояние.

Застройщик:
мтОрганизацияКратко

Участник долевого строительства:
мтКлиентпервыйГражданинКратко

мтПродавецДолжность

_____/мтПродавецПодпись/
(подпись)

_____/ мтКлиентпервыйФИО /
(подпись)