

ДОГОВОР № 0 - - / _____ 201_
Долевого участия в строительстве жилого комплекса по
адресу: Московская область, Дмитровский район, городское
поселение Дмитров, в районе села Внуково, дом. №_

г. Москва

«__» ____ 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Инвестиционно-Строительная Компания "НДК" (ООО "ИнСК"НДК"), ИНН 5007064757, КПП 500701001, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: Серия 50 № 010411130, выдано 12.03.2008 г. ИФНС России по г. Дмитрову Московской области, ОГРН: 1085007001199, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице Генерального директора Тагирбекова Мурада Казибековича действующего на основании Устава, с одной стороны,

ФИО _____, паспорт: _____ выдан: _____

_____ зарегистрирован: _____

Или _____, ИНН/КПП ____/_____, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: Серия __ № __, выдано __.__. 20__ года., Инспекцией Федеральной налоговой службы __ по ____, ОГРН: _____ в лице _____, действующего на основании Устава,

именуемое(ый/ая) в дальнейшем **Участник**, с другой стороны, вместе именуемые **Стороны**, заключили настоящий договор (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В тексте Договора следующие слова и выражения имеют значения, определенные ниже:

1.1. **Жилой дом** - объект недвижимости - жилой многоквартирный дом на земельном участке площадью 29400 кв.м. по строительному адресу: Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе села Внуково, поз. __, в соответствии с Проектной документацией.

1.2. **Проектная документация** - технические паспорта и экспликации изготавливаются МособлБТИ на основании утвержденного проекта (ТЭО) и натурных обмеров МособлБТИ и согласовываются сторонами.

1.3. **Квартира** - объект долевого строительства - жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав Жилого дома, индивидуальные характеристики объекта долевого строительства (Квартиры) указаны в пункте 2.2 Договора.

1.4. **Земельный участок** - земельный участок, площадью 29 400 кв.м. с кадастровым номером 50:04:0100303:1, назначение: Земли населенных пунктов, Для размещения многофункционального комплекса, адрес (местоположение): Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе с. Внуково, восточная часть кадастрового квартала 50:04:0100303. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 735-д от 22.06.2010 г. зарегистрированного 20.07.2011 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, номер государственной регистрации: 50-50-04/045/2011-321 и Дополнительного соглашения б/н от 22.12.2011 г. к Договору аренды земельного участка № 735-д от 22.06.2010 г., зарегистрированного 16.02.2012 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, номер государственной регистрации 50-50-04/017/2012-077.

1.5. **Застройщик** – ООО "ИнСК "НДК" имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.6. **Разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие Проектной

документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. Разрешение на ввод в эксплуатацию - Разрешение Главного управления государственного строительного надзора Московской области о вводе Жилого дома в эксплуатацию (документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации).

1.8. Общая площадь Квартиры - сумма площадей всех частей Квартиры, включая жилую площадь, площадь помещений вспомогательного использования, площадь балконов, лоджий, веранд и террас. В соответствии с Инструкцией о проведении учета жилищного фонда Российской Федерации (утв. Приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37 (ред. от 04.09.2000) "Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации"), 3.37. Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых - 1,0. При расчете суммы площадей всех частей Квартиры понижающие коэффициенты не применяются.

1.9. Проектная Общая площадь Квартиры – Общая площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией.

1.10. Фактическая Общая площадь Квартиры - Общая площадь квартиры, определенная по окончании строительства Жилого дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации.

1.11. Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.12. Участник (участник долевого строительства) – гражданин или юридическое лицо, чьи денежные средства привлекаются для долевого строительства многоквартирного дома или иного объекта недвижимости.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Жилой дом, и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику Квартиру, указанную в пункте 2.2 Договора, при условии надлежащего исполнения Участником своих обязательств по Договору, а Участник обязуется оплатить Цену Договора в порядке и в сроки, указанные в Договоре, и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Квартиру по акту приема-передачи.

2.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору в соответствии с Проектной документацией является Квартира, которая состоит из ____ (___) комнат(ы), расположенной ____ (___) секции, на ____-ом (___) этаже, проектной общей площадью ____ (____) кв.м. жилого многоквартирного дома по адресу (строительный адрес): Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе села Внуково, поз. ____, на земельном участке с кадастровым номером 50:04:0100303:1 площадью 29400 кв.м., и обозначена на Планах расположения Квартир, являющемся Приложением №1 к Договору.

2.3. Участник оплачивает Застройщику строительство мест общего пользования (помещений технического этажа, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, а также ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен Жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства), и приобретает после приемки по передаточному акту Квартиры долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома, пропорциональную Общей площади приобретаемой Квартиры в Жилом доме. Стоимость строительства мест общего пользования включена в стоимость

Квартиры.

3. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.2. Правовым основанием заключения настоящего Договора является:

- Разрешение на строительство № RU 50520000-____, выданное 24 декабря 2014г. , 03 апреля 2017 действие Разрешения на строительство № RU 50520000-____ продлено до 25 декабря 2017 года, орган продливший действие разрешения на строительство – Министерство строительного комплекса Московской области.
- Договор аренды земельного участка № 735-д от 22.06.2010 г. зарегистрированный 20.07.2011 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, номер государственной регистрации: 50-50-04/045/2011-321.
- Дополнительное соглашение б/н от 22.12.2011 г. к Договору аренды земельного участка № 735-д от 22.06.2010 г., зарегистрированное 16.02.2012 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, номер государственной регистрации 50-50-04/017/2012-077.
- Проектная декларация, утвержденная застройщиком 18 июня 2015г. со всеми изменениями и дополнениями к ней.

3.3. При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику следующие гарантии:

3.3.1. Все необходимые для заключения и исполнения Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Участником получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3.3.2. На момент заключения Договора имущественные права на Квартиру свободны от любых обременений третьих лиц, не являются предметом залога, не находятся под запрещением либо арестом.

Участник подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора он ознакомлен с проектной декларацией, утвержденной – Застройщиком 18 июня 2015 года со всеми изменениями и дополнениями к ней.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Свидетельством качества Квартиры и ее соответствия условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, утвержденное в установленном порядке.

4.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет с даты утверждения государственными органами разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

4.3. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или их частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры, либо вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИР

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру не позднее 25 февраля 2018 года, но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Сторонам известно, что разрешение на строительство Застройщиком продлевается и указанный в настоящем пункте срок передачи Квартиры будет перенесен на более позднюю дату.

5.2. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником осуществляется по Акту приема-передачи квартиры (Приложение №2), подписываемому обеими Сторонами.

5.3. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательства по передаче Квартиры Участнику, а Участник в свою очередь обязуется принять Квартиру в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче.

5.4. Застройщик в течение 1 (одного) календарного месяца с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника, указанному в разделе 14 настоящего Договора, либо вручить сообщение Участнику лично под расписку.

5.5. Участник обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче, приступить к принятию Квартиры.

5.6. Участник обязуется в срок, указанный в сообщении о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче, принять по Акту приема-передачи квартиры Квартиру, либо в тот же срок предоставить Застройщику мотивированный отказ от подписания Акта приема-передачи квартиры, если Квартира построена с недостатками, которые делают ее непригодной для проживания.

5.7. В случае, если в течение 10 календарных дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче, Участник не подпишет Акт приема-передачи Квартиры или не предоставит Застройщику мотивированный отказ от подписания Акта приема-передачи, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры Участнику, а Квартира считается принятой Участником, при этом риск случайной гибели Квартиры считается перешедшим к Участнику с даты составления одностороннего акта Застройщиком.

5.8. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца, до истечения указанного в п. 5.1. Договора срока, обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Квартиры Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.9. Квартира передается Участнику без выполнения в ней следующих работ:

- установка внутриквартирных дверных блоков;
- установка подоконников;
- штукатурка стен, потолков, оконных и дверных откосов;
- устройство стяжки на полу;
- подготовка под окраску стен и потолков;
- окраску стен и потолков;
- внутриквартирная разводка труб системы ХВС и ГВС, канализации;
- установка сантехнического оборудования;
- внутриквартирная разводка электросетей (телевидение, нижний и верхний свет, радио, внутренний домофон, телефон);
- установка автономных дымовых пожарных извещателей;
- установка электроплит и электрозвонков;
- устройство встроенной мебели и антресолей;
- установка вентиляционных решеток и вентиляторов;
- устройство внутриквартирных кирпичных перегородок, кроме стен санузлов.

5.10. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до передачи Квартиры Участнику несет Застройщик.

5.11. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры с даты передачи Застройщиком Квартиры Участнику (даты, указанной в Акте приема-передачи квартиры) несет Участник.

6. ЦЕНА ДОГОВОРА

6.1. На момент подписания настоящего Договора и до проведения обмеров Квартиры органами технической инвентаризации, Цена Договора определена как произведение проектной Общей площади Квартиры и Цены одного квадратного метра передаваемых Квартир, и составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

6.2. Цена Договора определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику для строительства Квартиры.

Цена Договора равна стоимости Квартир, и исчисляется как произведение Общей площади Квартиры и Цены одного квадратного метра Общей площади Квартир.

6.3. Цена одного квадратного метра Общей площади Квартиры составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

6.4. Проектной Общей площадью Квартиры стороны признают Общую площадь Квартиры, определенную по данным Проектной документации до проведения обмеров Квартиры органами технической инвентаризации.

6.5. Участник обязуется оплатить Цену Договора, указанную в пункте 6.1., в течение 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, а также систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

В случае если Участником нарушены сроки платежа в соответствии с данным пунктом, настоящий Договор считается недействительным (ничтожным), расторгается в одностороннем внесудебном порядке. При расторжении договора в одностороннем порядке, Застройщик не ранее чем через тридцать дней направляет в письменной форме Участнику предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу Застройщик отказывается от исполнения договора в одностороннем порядке.

В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.6. Цена Договора, указанная в пункте 6.1 Договора, подлежит изменению в случае, если по результатам обмеров Квартиры органами технической инвентаризации размер Общей площади Квартиры будет отличаться от проектной Общей площади Квартиры, указанной в пункте 6.4 Договора, без учета применяемых понижаемых коэффициентов.

6.7. В случае, если Общая площадь Квартиры по результатам обмеров органами технической инвентаризации будет отличаться от проектной Общей площади Квартиры, Цена Договора подлежит перерасчету и должна быть определена как произведение Общей площади Квартиры по результатам обмеров органами технической инвентаризации без применения понижающих коэффициентов и Цены одного квадратного метра Общей площади Квартиры, указанной в пункте 6.3 Договора.

6.8. Изменение Цены Договора в случае, указанном в пункте 6.7 Договора, указывается в передаточном акте, подписание которого подтверждает согласование и изменение Цены Договора Сторонами.

6.9. В случае, если Фактическая Общая площадь Квартиры по данным обмеров, проведенных органами технической инвентаризации без применения понижающих коэффициентов, будет больше проектной Общей площади Квартиры, Участник обязуется в течение 3 (трех) банковских дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры осуществить оплату разницы в Цене Договора на счет Застройщика, указанный в пункте 14 Договора.

6.10. В случае, если Фактическая Общая площадь Квартиры по данным обмеров, проведенных органами технической инвентаризации без применения понижающих коэффициентов, будет меньше проектной Общей площади Квартиры, Застройщик обязуется вернуть Участник разницу в Цене Договора после подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры в течение 7 (семи) банковских дней с даты получения от Участника письменного требования о возврате разницы в Цене Договора с обязательным указанием в требовании банковских реквизитов Участника, на которые Застройщику следует осуществить перечисление.

6.11. Застройщик также вправе в одностороннем порядке изменить стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры в случае нарушения Участником своих обязательств по Договору, в том числе по срокам внесения денежных средств для расчета с Застройщиком.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Участник обязуется:

7.1.1. Принять участие в долевом строительстве Жилого дома путем уплаты Застройщику Цены Договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора.

7.1.2. В случае увеличения размера Общей площади Квартиры по результатам проведения обмеров Квартиры органами технической инвентаризации, внести дополнительные денежные средства в полном объеме, без применения понижающих коэффициентов, в порядке и в сроки, предусмотренные п.п. 6.6 - 6.9 настоящего Договора.

7.1.3. С даты оформления Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома нести расходы по эксплуатации Квартиры и оплате коммунальных услуг.

7.1.4. В течение 5 банковских дней после оформления Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, до принятия квартиры по Акту приема-передачи Квартиры и до заключения договора с управляющей организацией, перечислить на расчетный счет Застройщика авансовые платежи (депозит в обеспечение своих обязательств) на компенсацию Застройщику расходов, связанных с эксплуатацией и содержанием Квартиры за 4 календарных месяца.

7.1.5. Не производить переустройство и перепланировку Квартиры до государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру. После оформления права собственности на Квартиру переустройство и перепланировка Квартиры производятся в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством РФ.

7.1.6. Оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию Договора и представить оригинал квитанции об оплате Застройщику для государственной регистрации настоящего Договора.

7.1.7. Предоставить Застройщику все документы, и совершить все необходимые действия, необходимые для государственной регистрации Договора.

7.1.8. Подписать с Застройщиком Акт приема-передачи квартиры и акт о завершении расчетов по Договору, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

7.1.9. После приемки Квартиры по Акту приема-передачи квартиры, своими силами и за свой счет зарегистрировать право собственности на Квартиру.

7.1.10. В случае заключения между Сторонами договора оказания услуг по оформлению права собственности Участника на Квартиру предоставить Застройщику все необходимые от Участника документы для регистрации права собственности на Квартиру.

7.1.1. Регулярно отслеживать информацию на официальном сайте Застройщика www.tetra-zk.ru. информацию о ходе строительства жилого дома и посещать Объект строительства

непосредственно на земельном участке.

7.2. Застройщик обязуется:

7.2.1. Предоставить Участнику право участия в долевом строительстве Жилого дома и право получения Квартиры, входящей в состав Жилого дома.

7.2.2. За счет целевых инвестиций Участника осуществлять строительство и ввод в эксплуатацию Жилого дома, в котором расположена Квартира.

7.2.3. Гарантировать отсутствие обязательств перед третьими лицами по поводу передаваемого Участнику права участия в долевом строительстве и получении Квартиры.

7.2.4. Произвести государственную регистрацию настоящего Договора в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.2.5. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и Квартиры.

7.2.6. В порядке и в сроки, установленные Договором и действующим законодательством, известить Участника о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче.

7.2.7. В случае заключения между Сторонами договора оказания услуг и выдачи Участником нотариальной доверенности, за дополнительную плату оказать Участнику услуги по оформлению права собственности Участника на Квартиру.

7.2.8. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Продавец размещает информацию об этом на своем официальном сайте www.terra-zk.ru.

7.2.9. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры, или иного документа о передаче Квартиры.

7.2.10. Обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором, и подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры.

7.2.11. Способом обеспечения исполнения обязательств по Договору является:

7.2.12. Возврат денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ и (или) настоящим Договором;

7.2.13. Уплата Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

7.2.14. Исполнение обязательств Застройщика по Квартиры Участнику, наряду с залогом обеспечивается Застройщиком путем страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской федерации».

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

8.2. В случае нарушения Участником сроков внесения платежей по Договору, Участник обязуется оплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Квартиры Участнику, указанного в пункте 5.1 Договора, Застройщик обязуется уплатить Участнику неустойку (пени) в

двойном размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки.

8.4. Неустойка (пени) подлежит применению только на основании письменной претензии, направленной виновной Стороне.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

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

9.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор.

9.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению в тридцатидневный срок с даты наступления/прекращения таких обстоятельств.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Все споры и разногласия, касающиеся заключения, исполнения, расторжения и недействительности Договора, решаются Сторонами путем переговоров, с обязательным соблюдением Сторонами досудебного претензионного порядка урегулирования споров.

10.2. Претензия должна быть рассмотрена Стороной в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения претензии. Если по истечении указанного срока ответ не был направлен Стороне, предъявившей претензию, либо претензия удовлетворена частично, заинтересованная сторона вправе обратиться в суд.

10.3. Применимым правом является право Российской Федерации.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.2. Действие Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором и подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

11.3. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, или требовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской федерации».

11.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, или требовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской федерации».

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Уступка Участником прав требования по настоящему Договору допускается только по предварительному письменному согласованию с Застройщиком.

Уступка прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания Сторонами передаточного акта.

12.2. Любая информация о финансовом положении Сторон, условиях настоящего договора и договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению.

12.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

12.4. Какое-либо извещение, уведомление, письмо, требование, рекламация или иной документ распорядительного характера, либо обязывающий какую-либо из Сторон к совершению юридически значимых действий, должен быть составлен в письменной форме и направлен заказным письмом по почтовому адресу стороны, указанному в пункте 14 Договора, если иной порядок уведомления не указан в настоящем Договоре.

12.5. Договор составлен в 3 (трёх) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры идентичны и имеют равную юридическую силу.

13. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

13.1. План расположения Квартиры (Приложение № 1).

13.2 . Образец акта приема-передачи Квартиры (Приложение № 2).

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник:

ООО "ИнСК"НДК"

Юридический адрес: 141800, Московская

обл., г. Дмитров, ул. Советская, дом №1

Почтовый адрес: 115093, г. Москва,

ул. Щипок, дом 2

ИНН\КПП 5007064757 / 500701001

Р/С: 40702810300000000206

ОГРН: 1085007001199

БИК: 044525618

К/С: 30101810045250000618

в АКБ «Терра» ЗАО

Тел.: +7 (495) 228-00-60

E-mail: info@terra-bank.ru

_____/ _____/

Генеральный директор

ООО "ИнСК"НДК"

_____/Тагирбеков М.К./