ДОГОВОР №__ /ДДУ/ __/___/20__

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Старая Купавна «__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Авангард Купавна» (ОГРН: 1187746155541, ИНН: 7702428657), адрес местонахождения: 142410, Московская область, Ногинск город, улица Дмитрия Михайлова, дом 4, помещение 7, в лице Генерального директора Старикова Александра Михайловича, действующего на основании Устава**,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства»**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору **Застройщик** обязуется своими силами и /или с привлечением других лиц, в том числе с привлечением денежных средств **Участника** долевого строительства, осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями, сетями и сооружениями инженерно-технического обеспечения, со следующими основными характеристиками: 4-х секционный жилой дом, количество этажей 17 со встроенным нежилыми помещениями, общая площадь квартир 19 980,4 кв. метров; общая площадь здания 28 648,6 кв. метров (далее – «Жилой дом») с инженерными сетями, коммуникациями и благоустройством прилегающей территории, расположенного по строительному адресу: Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Трудовая, д. 19А, и в предусмотренный договором срок после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать **Участнику** долевого строительства Объект долевого строительства – **Квартиру**, имеющую следующие характеристики:

Секция	**Этаж**	**№ квартиры (строительный)**	**Номер на площадке**	**Количество комнат**	**Площадь квартиры, м^2** (включая площадь помещений жилого и вспомогательного назначения, лоджий, балконов - с коэффициентом, в соответствии с п. В.2.2 приложения В к СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные)	**Общая площадь жилого помещения, м²** (без учета балконов, лоджий и других летних помещений, в **соответствии** с ч. 5 ст. 15 ЖК РФ)	**Жилая площадь квартиры**	**Площадь балконов и лоджий** применением понижающих коэффициентов)

(далее – «Квартира») в Жилом доме, а **Участник** долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим договором цену («Долю участия») и принять Квартиру в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.2. План Квартиры (графическая схема), передаваемой **Застройщиком Участнику** долевого строительства, с расположением по отношению друг друга частей объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, балконов и т.п.), с указанием места расположения Квартиры на этаже и площади Квартиры, определяется в Приложении № 1 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

Почтовый адрес Жилого дома и площадь Квартиры будут уточнены Сторонами после завершения строительства Жилого дома согласно документам органа технической/кадастровой инвентаризации и/или

справки о присвоении Жилому дому почтового адреса.

1.3. Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Квартире в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, и проектной документации на жилой дом, определяется в Приложении № 2 к настоящему договору. Остальные отделочные работы в Квартире, а также установка сантехнического и иного оборудования не входит в цену Договора, и производятся **Участником** долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами Передаточного Акта.

1.4. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим Законодательством РФ, в том числе Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом Российской Федерации № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) (далее - Законодательство).

1.5. Юридические основания к заключению договора и право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства по настоящему договору подтверждается следующими документами:

- Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности № 50:16:0602004:6421-50/016/2018-17 от 04.04.2018, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «04» апреля 2018 года сделана запись регистрации № 50:16:0602004:6421-50/016/2018-14 от 02.04.2020 г., что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области;
- Земельный участок площадью 6 559 (Шесть тысяч пятьсот пятьдесят девять) кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Ногинский район, городское поселение Старая Купавна, г. Старая Купавна, ул. Трудовая, д. 19А, кадастровый номер: 50:16:0602004:6421, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоэтажного многоквартирного жилого дома;
- Разрешение на строительство № RU50502105-267/14 от 29.12.2014 г., выданным Администрацией муниципального образования «Город Старая Купавна Московской области».
- Проектная декларация, опубликованная в сети «Интернет на сайте наш.дом.рф.

1.6. Гарантийный срок на Квартиру – **5 (Пять) лет** (за исключением технологического, инженерного оборудования и отделки) с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Жилого дома – **3 (Три) года.** Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта (или иного документа) о передаче Объекта долевого строительства.

1.7. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру принадлежат Застройщику, свободны от обязательств и каких-либо претензий со стороны третьих лиц, не являются предметом судебных разбирательств.

1.8. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по настоящему договору, обеспечивается за счет размещения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.9. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.10. До заключения настоящего договора **Участник** долевого строительства получил от **Застройщика** всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую **Участника** долевого строительства информацию.

2. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Ориентировочный срок окончания строительства Жилого дома (срок получения **Застройщиком** разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию) – «30» июня 2021 года.

2.2. Квартира должна быть передана **Застройщиком Участнику** долевого строительства, после ввода Жилого дома в эксплуатацию в срок не позднее 3 (трех) месяцев после наступления даты, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, но не ранее полного выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору.

2.3. Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Квартиры **Участнику** долевого строительства.

2.4. 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. 2.1. срока, обязан направить **Участнику** долевого строительства соответствующую информацию и уведомление об изменении условий настоящего договора. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Жилого дома **Участнику** долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. После получения **Застройщиком** разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, Квартира подлежит передаче **Участнику** долевого строительства.
3.2. Передача Квартиры **Застройщиком** и принятие его **Участником** долевого строительства осуществляются по подписываемому **Сторонами** передаточному Акту.
3.3. **Застройщик** при передаче Квартиры обязан передать **Участнику** долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
3.4. Качество построенного Жилого дома и передаваемой **Участнику** долевого строительства Квартиры должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям законодательства Российской Федерации.
3.5. По окончании строительства, Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Квартиры в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты, указанной в сообщении, но не ранее получения **Застройщиком** разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.
3.6. **Участник** долевого строительства обязан, в срок, указанный в п.3.5. настоящего Договора, совместно с представителем **Застройщика** осмотреть Квартиру и подписать передаточный Акт. **Участник** долевого строительства до подписания передаточного Акта вправе потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается выявленные недостатки, несоответствие качества Квартиры требованиям настоящего Договора, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.
3.7. При уклонении **Участника** долевого строительства от принятия Квартиры, в предусмотренный п. 3.5. настоящего договора срок или при необоснованном отказе **Участника** долевого строительства от принятия Квартиры, **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня начала срока передачи и принятия объекта долевого строительства, предусмотренного настоящим договором для передачи Квартиры **Участнику** долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры **Участнику** долевого строительства. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к **Участнику** долевого строительства со дня составления, предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры.
3.8. Право собственности на Квартиру возникает у **Участника** долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности **Участника** долевого строительства на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
3.9. После регистрации права собственности на Квартиру у **Участника** долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество Жилого дома (лестницы, чердаки, подвалы, и т.д.), а также доля в праве общей собственности на связанные со строительством Жилого дома элементы благоустройства, которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на Квартиру.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА («ДОЛЯ УЧАСТИЯ») И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. «Доля участия» **Участника** долевого строительства («Цена договора») составляет **_____ (_____) рублей 00 копеек**. Расчет «Доли участия» определяется как произведение стоимости одного квадратного метра в размере **_____ (_____) рублей 00 копеек** и Проектной площади Объекта долевого строительства, НДС не облагается в соответствии с пп. 22, 23.1 пункта 3 статьи 149 НК РФ.
4.2 Точная площадь **Квартиры** будет установлена по окончанию строительства на основании данных обмера Бюро Технической Инвентаризации, производимого до проведения каких-либо отделочных работ в ней и

являющимися окончательными. В случае если по результатам обмеров Бюро Технической Инвентаризации, фактическая общая площадь Объекта долевого строительства будет больше площади указанной в п. 1.1 настоящего Договора, то **Участник** долевого строительства оплачивает разницу **Застройщику**, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства размере _____ **(_____) рублей 00 копеек**. В случае если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства будет меньше площади, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, то **Застройщик** возвращает разницу **Участнику** долевого строительства, исходя из той же стоимости одного квадратного метра.

4.3. Порядок перечисления денежных средств по основаниям, указанным в п. 4.2. Договора, после проведения обмеров БТИ следующий: **Участник** долевого строительства должен оплатить разницу Застройщику, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Участником Сообщения о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче/с извещением Участника о размере точной передаваемой фактической общей площади, по банковским реквизитам Застройщика, указанным в Договоре. Течение указанного срока начинается на следующий день после получения Сообщения. При вручении Сообщения лично датой получения будет считаться дата, указанная при проставлении подписи в получении на экземпляре Сообщения, остающегося у Застройщика. При направлении Сообщения по почте, оно считается полученным по истечении семидневного срока с даты направления заказного письма, определяемого по почтовому штемпелю.

4.4 Возврат денежных средств **Участнику** долевого строительства по основанию указанным в пункте 4.2. производится после подписания передаточного Акта в течение 10 (банковских) дней.

4.5. Указанная в п. 4.1. настоящего договора стоимость одного квадратного метра площади Квартиры является окончательной и не может быть изменена.

4.6. Уплата **Участником** долевого строительства **Застройщику** доли участия (цены настоящего договора), указанной в п. 4.1. настоящего договора, производится на расчетный счет **Застройщика** в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора в регистрирующем органе с указанием в назначении платежа: **«Оплата по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № __ /ДДУ/ __/___/20__ от «__» _____ 20___ года. НДС не облагается»**.

Датой исполнения обязательств **Участника** долевого строительства по оплате всей (части) суммы признается день поступления денежных средств на расчетный счет **Застройщика** Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика.**

Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата, определяются в рублях Российской Федерации.

4.7. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата, определяются в рублях Российской Федерации.

4.8. Сумма денежных средств, указанная в п. 4.1. настоящего договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома и оплату услуг **Застройщика**. Денежные средства, уплачиваемые **Участником** долевого строительства по настоящему договору, используются **Застройщиком** в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на строительство (создание) Жилого дома и иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание), включая в себя, (но не ограничиваясь) финансирование и выполнение всех необходимых работ и услуг, связанных с исполнением инвестиционного проекта по строительству Жилого дома, в том числе, возмещение затрат на приобретение, а также оформление права собственности или права аренды на земельные участки; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также проведение государственной экспертизы проектной документации; строительство систем инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения; а также расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Жилого дома в соответствии с постановлениями, контрактами и договорами, осуществляемые путем расчетов со всеми участниками строительства, принимающими участие в строительстве Жилого дома. Сумма доли участия **Участника** долевого строительства может быть направлена на покрытие заемных средств, фактически израсходованных на строительство Жилого дома, а также на уплату процентов по кредиту.

4.9. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, дополнительных соглашений к нему, а так же уступкой прав требования или переводом долга по настоящему договору; с государственной регистрацией права собственности **Участника** долевого строительства на Квартиру; с получением технического паспорта, кадастрового паспорта и иных документов БТИ; другие расходы, которые могут быть необходимы для регистрации настоящего договора и права собственности **Участника** долевого строительства на Квартиру, несет **Участник** долевого строительства дополнительно сверх цены настоящего договора,

установленной в п. 4.1. настоящего договора.

4.10. Залог прав требования на получение Квартиры в собственность по настоящему договору возникает с момента его государственной регистрации и до момента передачи Квартиры **Участнику** долевого строительства.

4.11. Возврат **Участнику** долевого строительства собственных денежных средств в случае расторжения/прекращения настоящего договора, независимо от причин, осуществляется путем перечисления их на текущий счет **Участника** долевого строительства в банке. Возврат собственных денежных средств, уплаченных **Участником** долевого строительства, производится **Застройщиком** в течение 30 (тридцати) рабочих дней, с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор вступает в законную силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, и считается заключенным с даты такой регистрации.

5.2. Договор действует до полного выполнения **Сторонами** всех своих обязательств.

5.3. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания **Сторонами** передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

5.4. Обязательства **Участника** долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания **Сторонами** передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

5.5. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению **Сторон** или в соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. **Застройщик** обязуется в установленном законодательством Российской Федерации порядке передать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним все необходимые и достаточные, зависящие от **Застройщика** документы для государственной регистрации настоящего договора и права собственности **Участника** долевого строительства на Квартиру.

6.1.2. Уведомить **Участника** долевого строительства о регистрации настоящего договора.

6.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые **Участником** долевого строительства для проектирования, строительства (создания) и ввода в эксплуатацию Жилого дома и на оплату услуг **Застройщика**.

6.1.4. В случае изменения проектной документации по строительству Жилого дома, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, вносить в проектную декларацию соответствующие изменения и опубликовывать соответствующие изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

6.1.5. Передать **Участнику** долевого строительства Квартиру в срок, указанный в п. 2.2. настоящего договора, по передаточному Акту. Квартира передается в соответствии с требованиями градостроительных и технических регламентов, проектной документации, а также иными обязательными требованиями законодательства Российской Федерации.

6.1.6. При передаче объекта долевого строительства передать **Участнику** долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры.

6.1.7. В случае несоответствия Квартиры требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям законодательства Российской Федерации, приведшим к ухудшению качества Квартиры, и при наличии документально подтвержденных и обоснованных недостатков, которые делают Квартиру непригодной для проживания, **Застройщик** обязан по требованию **Участника** долевого строительства осуществить безвозмездное устранение недостатков. Сроки работ по устранению недостатков согласовываются Сторонами, указываются в подписываемом двустороннем акте с описанием недостатков Квартиры, но не могут быть менее чем 30 (тридцать) календарных дней с даты подписания Сторонами двустороннего акта с описанием недостатков Квартиры.

6.1.8. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до его передачи **Участнику** долевого строительства.

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Жилого дома.

6.2.2. Внести в Жилой дом и (или) Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Жилой дом в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

6.2.3. В случае изменения сроков ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, по решению либо по вине компетентных органов, а именно не подписание и/или невыдача, не по вине **Застройщика**, государственными или муниципальными органами – Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, Стороны принимают, что для **Застройщика** такие обстоятельства, при отсутствии вины **Застройщика**, являются чрезвычайными и непредотвратимыми обстоятельствами. В этом случае **Застройщик** дополнительно письменно направляет **Участнику** долевого строительства уведомление об изменении сроков ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, с объяснением причин, без подписания дополнительного соглашения об изменении срока ввода его в эксплуатацию.

6.2.4. Согласно ч. 4 и 5 ст. 5 Закона № 214 отказаться от исполнения Договора в случае неоплаты или просрочки оплаты цены настоящего договора, указанной в п. 4.1.

6.3. Участник долевого строительства обязуется:

6.3.1. Своевременно осуществить оплату по настоящему договору.

6.3.2. **Участник** долевого строительства обязуется в течение 7 рабочих дней с момента получения уведомления **Застройщика** о готовности Квартиры к передаче подписать передаточный акт в случае отсутствия возражений по качеству Квартиры.

6.3.3. Приступить к приемке Квартиры по передаточному акту в течение 7 рабочих дней с момента получения уведомления **Застройщика** о готовности Квартиры к передаче.

6.3.4. В случае обнаружения несоответствия Квартиры требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям законодательства Российской Федерации, **Участник** долевого строительства обязан сообщить об этом **Застройщику**.

6.3.5. **Участник** долевого строительства обязуется в течение 7 (семи) рабочих дней с даты подписания передаточного акта Квартиры заключить с эксплуатирующей организацией по выбору **Застройщика** договор на техническое и коммунальное обслуживание Жилого дома в отношении Квартиры.

6.3.6. До оформления прав собственности на Квартиру не производить в ней работы, связанные с переустройством и перепланировкой, без соответствующего согласования в уполномоченных государственных органах. В противном случае **Участник** долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с указанными действиями.

6.4. Участник долевого строительства вправе:

6.4.1. Получать от **Застройщика** информацию о ходе строительства.

6.4.2. Требовать от **Застройщика** предоставления документов, подтверждающих уплату **Участником** долевого строительства цены Квартиры по настоящему договору.

6.4.3. Уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4.4. Уступка прав требований по настоящему договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия **Застройщика** и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.4.5. При этом все расходы, связанные с государственной регистрацией договора уступки прав требования по настоящему договору, дополнительных соглашений к нему, несет **Участник** и (или) новый участник долевого строительства по соглашению между ними.

6.4.6. Уступка **Участником** долевого строительства прав требования по настоящему договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания **Сторонами** передаточного акта о передаче Квартиры.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи **Участнику** долевого строительства Объекта **Застройщик** уплачивает **Участнику** долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа **Участник** долевого строительства уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)

8.1. В период действий непреодолимой силы **Стороны** могут быть освобождены частично или полностью от выполнения обязательств по настоящему договору и от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему договору. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения настоящего договора вследствие неблагоприятных событий исключительного характера, которые **Стороны** не могли предвидеть или избежать в момент заключения настоящего договора.
В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся: революции, войны, забастовки, стихийные бедствия, эпидемии, пожары, запретительные действия властей, не спровоцированные действиями участников настоящего договора, изменение законодательства Российской Федерации, препятствующее исполнению **Сторонами** своих обязательств либо делающее невозможным выполнение настоящего договора на первоначальных условиях, иные события, не подлежащие контролю **Сторон**.
Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.
8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, **Стороны** имеют право расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия.
8.3. **Сторона**, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана представить об этом подтверждающий документ компетентного органа.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими **Сторонами** и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
9.2. После подписания настоящего договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего договора, теряют юридическую силу.
9.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, **Стороны** руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
9.4. **Стороны** будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.
9.5. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров **Стороны** могут передать спор в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
9.6. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями **Сторон** в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.
9.7. В случае изменения адреса постоянной регистрации (месте нахождения), фактического адреса проживания, паспортных данных, о своем отсутствии в месте постоянного/фактического проживания, указанном в Договоре, сроком более одного месяца и пр. **Участник** долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) дней с момента наступления любого из указанного события письменно уведомить **Застройщика** по адресу местонахождения последнего. Несоблюдение данного положения влечет ответственность **Участника** долевого строительства за вызванные этим последствия. Уведомления, отправленные **Застройщиком** по старым адресам, считаются исполненными надлежащим образом в случае не предоставления новых адресов.
9.8. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения адресату, либо сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу **Участника** долевого строительства или вручается ему лично под расписку.
9.9. При подписании Договора Стороны подтверждают, что они не лишены дееспособности, под опекой и попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

9.10. Руководствуясь ст. 13 Закона № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского кодекса РФ, **Участник** выражает согласие на раздел земельного участка с кадастровым номером: 50:16:0602004:6421, на котором осуществляется строительство **Жилого дома**, постановку на государственный кадастровый учет вновь образованных в результате раздела земельных участков.

9.11. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр **Участнику** долевого строительства, один экземпляр **Застройщику** и один экземпляр для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Авангард Купавна»
Адрес местонахождения: 142410, Московская область, Ногинск город, улица Дмитрия Михайлова, дом 4, помещение 7
ОГРН 1187746155541
ИНН 7702428657, КПП 503101001,
р/с **40702810740000050812**
в ПАО «Сбербанк России»
к/с **30101810400000000225**
БИК 044525225

Генеральный директор _____/Стариков А.М./

Участник долевого строительства
гр. РФ_____, пол:_____, дата рождения:_____., место рождения:_____, паспорт:_____, выдан:_____, дата выдачи:_____, код подразделения:_____, зарегистрирован по адресу:_____

Контактный телефон:_____

_____ /_____/

Приложение № 1
к Договору участия
в долевом строительстве
№ __ /ДДУ/ __/___/20__
от «__» _____ 20___ года.

Расположение квартиры на этаже:

План Квартиры

Реквизиты и подписи сторон

Застройщик
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Авангард Купавна»
Адрес местонахождения: 142410, Московская область, Ногинск город, улица Дмитрия Михайлова, дом 4, помещение 7
ОГРН 1187746155541
ИНН 7702428657, КПП 503101001,
р/с **40702810740000050812**
в ПАО «Сбербанк России»
к/с **30101810400000000225**
БИК 044525225

Генеральный директор _____/Стариков А.М./

Участник долевого строительства
гр. РФ_____, пол:_____, дата рождения:_____., место рождения:_____, паспорт:_____, выдан:_____, дата выдачи:_____, код подразделения:_____, зарегистрирован по адресу:_____

Контактный телефон:_____

_____ /_____/

Приложение № 2
к Договору участия
в долевом строительстве
№ __ /ДДУ/ __/___/20__
от «__» _____ 20___ года.

Перечень общестроительных и специальных работ:

Объект долевого строительства будет сдаваться **Участнику** долевого строительства в следующем виде:

- Внутриквартирные перегородки выполняются по проекту: межквартирные перегородки из ячеистых блоков толщиной 200мм на цементно-песчаном растворе М50; межкомнатные перегородки из ячеистых блоков толщиной 75мм на цементно- песчаном растворе М50; перегородки в санузлах из гипсовые пазогребневых гидрофобизированных плит, толщиной 80мм на клее.
- Выполняется установка деревянного входного дверного блока;
- Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен с комплектацией скобяными изделиями по проекту. Устанавливаются двухкамерные стеклопакеты в ПВХ-профиле;
- Балконы и лоджии выполняются в соответствии с проектом и конструктивным решением дома с одинарным остеклением из алюминиевого профиля;
- Подоконные доски не устанавливаются;
- Выравнивание стяжки под устройство чистых полов не выполняется;
- тепло-звукоизоляция полов не выполняется;
- стяжки по утеплителю не выполняются;
- Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстолья) не устанавливаются;
- Межкомнатные дверные блоки не устанавливаются;
- Электромонтажные работы: установка в квартире щитка механизации навесного исполнения с автоматическим выключателем дифференциального тока на вводе и автоматическими выключателями на отходящих линиях, Электроразводка по квартире не выполняется;
- Электроплиты не предоставляются и не устанавливаются;
- Телевидение, телефонизация, домофонизация, интернет – выполняются в объеме проекта на оконечное устройство без ввода в квартиры;
- Радиофикация выполняются в объеме проекта с вводом в квартиру;
- Пожарная сигнализация выполняется в объеме проекта. В квартирах устанавливаются автономные и ручные извещатели;
- Система отопления выполняется в объеме проекта. В квартире устанавливаются стальные конвекторы с нижним подключением;
- Холодное и горячее водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводок для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки, унитазы. Отводы оканчиваются заглушками. Устанавливаются счетчики холодной и горячей воды;
- Сантехоборудование (ванны, - умывальники, компакт-унитазы, мойки) не устанавливается;
- Канализация: выполняются стояки с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводок для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек).
- В межквартирных коридорах устанавливаются поквартирные электросчетчики и теплосчетчики учёта расхода тепловой энергии.

Реквизиты и подписи сторон

Застройщик
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Авангард Купавна»
Адрес местонахождения: 142410, Московская область, Ногинск город, улица Дмитрия Михайлова, дом 4, помещение 7
ОГРН 1187746155541
ИНН 7702428657, КПП 503101001,
р/с **40702810740000050812**
в ПАО «Сбербанк России»
к/с **30101810400000000225**
БИК 044525225

Генеральный директор _____/Стариков А.М./

Участник долевого строительства
гр. РФ_____, пол:_____, дата рождения:_____., место рождения:_____, паспорт:_____, выдан:_____, дата выдачи:_____, код подразделения:_____, зарегистрирован по адресу:_____

Контактный телефон:_____

_____ /_____/