

**Проект Договора № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве жилого дома**

город Котельники Московской области

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «СОЛИДСТРОЙГРУПП»**, имеющее место нахождения по адресу: 140053, Московская область, г. Котельники, Яничкин проезд, дом 2, зарегистрировано Московской регистрационной палатой, Свидетельство Московской регистрационной палаты № 001.609.906 от 06 апреля 2001 года серии ЛП № 061905, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года серии 77 № 005423918 от 11 ноября 2002 года за Основным государственным регистрационным номером 1027739527848, выданное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, ИНН 7713288137, КПП 502701001, ОКПО 56585679, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Абрамова Андрея Львовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин РФ: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_, \_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу \_\_\_\_\_, далее именуемый «**Участник долевого строительства**», вместе далее именуемые по тексту «Стороны», подписали настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. **Застройщик** обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц построить по строительному адресу: Московская область, г. Котельники, мкр. Белая Дача, квартал I, корп. 17А многоквартирный жилой дом (далее – «**Жилой дом**») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать **Участнику долевого строительства** объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность объект долевого строительства.

Многоквартирный жилой дом (далее – «**Жилой дом**») планируется к возведению на следующих земельных участках:

1.1.1. Земельный участок по адресу: Московская область, г. Котельники, мкр-н Белая Дача, уч. 18, кадастровый номер 50:22:0050102:240, общей площадью 4938 квадратных метров, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 29.05.2013 г. № БД-18, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.07.2013 г. сделана запись регистрации № 50-50-22/076/2013-339, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 31.07.2013 г., серия 50-АЕН 327718.

1.1.2. Земельный участок по адресу: Московская область, г. Котельники, мкр-н Белая Дача, д. 27, кадастровый номер 50:22:0050102:0239, общей площадью 2517 квадратных метров, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для общественно-делового и гражданского строительства.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 29.05.2013 г. № БД-27, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.07.2013 г. сделана запись регистрации № 50-50-22/061/2013-312, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 08.07.2013 г., серия 50-АЕН 324966.

1.1.3. Земельный участок по адресу: Московская область, г. Котельники, мкр-н Белая Дача, уч. 2/4, кадастровый номер 50:22:0050101:0107, общей площадью 10457 квадратных метров, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 09.03.2010 г. № 2/4-10457, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.05.2010 г. сделана запись регистрации № 50-50-22/038/2010-070, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 07.05.2010 г., серия 50-НKN 110953.

1.2. После ввода Жилого дома в эксплуатацию, **Участник долевого строительства** приобретает право на получение в собственность отдельной \_\_\_комнатной квартиры в Жилом доме, общей площадью жилого помещения согласно проекту \_\_ кв. м. (без учета неотапливаемых помещений), под условным номером \_\_\_\_, на \_\_ этаже (далее по тексту «Квартира»), а также доли в праве собственности на общее имущество в Жилом доме (далее по тексту совместно именуемые – «Объект долевого строительства»).

Общая площадь Квартиры (жилого помещения) с учетом неотапливаемых помещений (лоджии, балкона, террасы, веранды) посчитанной с соответствующим понижающим коэффициентом (веранды – «1», лоджии - «0,5», балконы и террасы – «0,3») составляет --- кв. м.

Расположение Квартиры указано на поэтажном плане Жилого дома, прилагаемом к настоящему договору и являющемся его неотъемлемой частью.

1.3. Правовой основой для заключения настоящего Договора являются:

1) Федеральный закон РФ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г.

2) Договор купли-продажи земельного участка от 29.05.2013 г. № БД-18 и свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 31.07.2013 г., серия 50-АЕН 327718.

3) Договор купли-продажи земельного участка от 29.05.2013 г. № БД-27 и свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 08.07.2013 г., серия 50-АЕН 324966.

4) Договор купли-продажи земельного участка от 09.03.2010 г. № 2/4-10457, и свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 07.05.2010 г., серия 50-НKN 110953.

5) Разрешение на строительство № RU 50321000-RC002912, выдано 13 сентября 2013 года Администрацией городского округа Котельники Московской области.

6) Проектная декларация, размещенная на сайте [www.solidsg.ru](http://www.solidsg.ru).

1.4. **Участник долевого строительства** ознакомлен с проектной декларацией и получил ее на руки.

1.5. Право собственности на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, возникает у **Участника долевого строительства** с момента государственной регистрации права в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.6. Квартира предоставляется без отделки и инженерного оборудования, в том числе: без санитарно-технического оборудования (без фаянса), коммуникации проводятся до точек подключения на стояках, проводится установка отопительных приборов; без электропроводки и электроприборов (проводка выполняется до квартирного щитка); без устройства межкомнатных перегородок (квартира свободной планировки), без проведения работ по гидроизоляции санузла, без устройства и гидроизоляции полов, без отделки стен любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые

подпадают по законодательству РФ под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования жилых квартир.

Отделка Квартиры (осуществление всех отделочных, сантехнических и электромонтажных работ, вывоз мусора, а также изменение планировки квартиры, которое включает согласование изменения планировки Квартиры с муниципальными органами и получение официального разрешения на ее перепланировку) производится, специализированной организацией имеющей право на производство указанных видов работ, по согласованию и под контролем **Застройщика**.

1.7. Общая площадь Квартиры, а также общая площадь Квартиры с учетом неотапливаемых помещений, посчитанная с соответствующим понижающим коэффициентом (веранды – «1», лоджии - «0,5», балконы и террасы – «0,3»), является ориентировочной и может уточняться по результатам проведения технической инвентаризации.

## 2. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ И РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства** для создания Объекта долевого строительства, устанавливается в сумме --- (---) рублей.

2.2. Цена договора по соглашению с **Участником долевого строительства** определена, как сумма денежных средств, направленных на оплату услуг и вознаграждения **Застройщика**, возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома согласно проектной документации, благоустройство территории, погашение возможных дополнительных расходов, связанных с удорожанием строительства, компенсацию расходов **Застройщика** по поиску и привлечению Участников долевого строительства, принимающих участие в финансировании строительства Жилого дома, строительство помещений в Жилом доме и иных объектов, передаваемых в собственность Администрации г. Котельники, а также на иные затраты в соответствии с действующим законодательством, в т. ч. в соответствии с п. 1 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года.

2.3. Оплата цены договора производится в рублях путем перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**. При этом датой оплаты считается дата зачисления банком **Застройщика** поступивших денежных средств на расчетный счет последнего.

2.3.1. **Участник долевого строительства** обязуется оплатить цену договора в следующем порядке, но в любом случае не ранее государственной регистрации настоящего договора:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек в течение \_\_\_\_\_ дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;
- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек в срок не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

2.4. В случае увеличения общей площади Квартиры (согласно данным технической инвентаризации) с учетом неотапливаемых помещений, посчитанной с соответствующим понижающим коэффициентом (веранды – «1», лоджии - «0,5», балконы и террасы – «0,3»), Стороны производят дополнительный взаиморасчет, исходя из стоимости 1 кв. м по настоящему Договору, рассчитанной путем деления цены договора, указанной в п. 2.1 договора, на количество квадратных метров, указанное во втором абзаце п. 1.2 настоящего договора (общая площадь квартиры с учетом неотапливаемых помещений), в следующем порядке:

образовавшуюся разницу **Участник долевого строительства** обязан уплатить **Застройщику** в течение семи дней после получения письменного уведомления **Застройщика** о данных технической инвентаризации, но не позднее подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.5. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае уменьшения общей площади Квартиры (согласно данным технической инвентаризации), как с учетом неотапливаемых помещений, так и без их учета, Стороны дополнительный перерасчет не производят.

2.6. В цену по настоящему договору не включается:

➤ оплата тарифа за получение кадастрового и технического паспорта на Квартиру, экспликации и других, необходимых для оформления в собственность документов;

➤ оплата государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора, дополнительных соглашений к нему и права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства;

➤ нотариальный тариф, при соответствующей необходимости;

➤ регистрация настоящего договора, дополнительных соглашений к нему.

2.7. Цена договора, указанная в п. 2.1. настоящего договора является окончательной и подлежит изменению только по соглашению сторон, а также в случаях, предусмотренных настоящим договором.

Расходы по строительству, не вошедшие в проектную документацию, при недостатке вложенных средств относятся на **Застройщика**, а остаток излишних или неиспользованных материальных ценностей (экономия средств) остается у **Застройщика**.

2.8. Расходы по оплате государственной пошлины на государственную регистрацию настоящего договора, дополнений и изменений к нему, регистрации права собственности **Участника долевого строительства** несет **Участник долевого строительства**.

2.9. Застройщик безвозмездно оформляет право собственности Участника долевого строительства на Квартиру в течение девяти месяцев после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства без замечаний и передает Участнику долевого строительства свидетельство о праве собственности на Квартиру.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

3.1.2. В течение трех дней с момента перечисления цены договора предоставить **Застройщику** копию платежного документа о перечислении с отметкой банка об исполнении (в случае оплаты не через банк **Застройщика**).

3.1.3. Своевременно оплатить расходы, предусмотренные п. 2.6., 3.1.8. настоящего договора.

3.1.4. Нести расходы по техническому обслуживанию Жилого дома, коммунальным услугам и уборке придомовой территории соразмерно доле владения площадью Квартиры со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию.

3.1.5. В день подписания Договора Сторонами предоставить **Застройщику** нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) на заключение Договора, если **Участник долевого строительства** состоит в браке или нотариально удостоверенное заявление о том, что **Участник долевого строительства** в браке не состоит.

3.1.6. Не проводить в Объекте долевого строительства, до оформления права собственности на него, работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проёмов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т. д.) без письменного согласования с **Застройщиком**. Перепланировка квартир (установка перегородок) производится **Участником долевого строительства** строго в установленном действующим законодательством порядке.

3.1.7. Принять Объект долевого строительства от **Застройщика** по акту приема-передачи в срок, установленный настоящим договором.

3.1.8. В течение 30 дней с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства заключить с эксплуатирующей организацией договор на оказание коммунальных услуг, эксплуатацию и управление и оплатить за 4 (Четыре) месяца вперед расходы по техническому обслуживанию Жилого дома, эксплуатационным и коммунальным услугам со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию исходя из среднегородских расчетных ставок. Расчет предварительной

оплаты производится с даты разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Дальнейшие платежи производятся в соответствии с порядком и условиями установленными договором, заключенным с эксплуатирующей организацией.

3.1.9. Оказывать содействие **Застройщику** по всем вопросам, касающимся выполнения Сторонами настоящего договора, в том числе своевременно предоставлять **Застройщику** необходимые документы (доверенности, заявления и т.п.).

3.1.10. Отсутствие государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства не является основанием для освобождения от уплаты расходов по техническому обслуживанию Жилого дома, прилегающей территории и коммунальным услугам.

### **3.2. Застройщик имеет право:**

3.2.1. Без специального согласования (в т. ч. письменного) с **Участником долевого строительства** привлекать к участию в совместной деятельности по строительству Жилого дома третьих лиц (**Участников долевого строительства**, Инвесторов, Соинвесторов и т. д.);

3.2.2. Без дополнительного согласования (в т. ч. письменного) с **Участником долевого строительства** вносить изменения в проектную документацию, в т. ч. связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования. Стороны пришли к соглашению о том, что путем подписания настоящего договора **Участник долевого строительства** дал свое согласие на любые изменения, предусмотренные настоящим пунктом договора.

### **3.3. Застройщик обязуется:**

3.3.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Жилого дома в соответствии с проектной документацией и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

3.3.2. Передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства в срок, установленный настоящим договором.

3.3.3. После завершения строительства Жилого дома и получения разрешения на его ввод в эксплуатацию, передать эксплуатирующей организации Жилой дом в эксплуатацию; при этом претензии по выявленным в ходе эксплуатации скрытым дефектам и недоделкам по Квартире будут приниматься, и устраняться эксплуатирующей организацией.

3.3.4. Сообщать **Участнику долевого строительства** об изменении фактического адреса и номера контактного телефона.

3.3.5. **Застройщик** гарантирует, что к моменту заключения настоящего договора права на Квартиру никому не переданы, не заложены, в споре или под арестом (запрещением) не состоят.

## **4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. В течение шести месяцев с даты указанной в Разрешении на ввод в эксплуатацию Жилого дома, проведения технической инвентаризации и обмеров помещений, но не позднее III квартала 2019 года и при условии выполнения **Участником долевого строительства** обязательств по оплате в соответствии с п. 2.3, 2.4, 3.1.8. Договора, обеспечить передачу Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства**.

Ориентировочный срок окончания строительства Жилого дома **III квартал 2017 г.**

4.2. **Застройщик** имеет право досрочно исполнить свою обязанность по строительству Жилого дома и обязанность по передаче Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства**. Согласие **Участника долевого строительства** на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

4.3. **Участник долевого строительства**, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан прибыть в офис **Застройщика** (адрес: \_\_\_\_\_, график работы: с понедельника по пятницу с 9.00 до 17.00, обед с 13.00 до 14.00, суббота,

воскресенье – выходные дни) и принять Объект долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.4. В случае, если выполнение **Застройщиком** обязательств, предусмотренных п. 4.1. настоящего Договора, становится невозможным в предусмотренный настоящим договором срок, **Застройщик** не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока обязан направить **Участнику долевого строительства**, соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае неполучения ответа от **Участника долевого строительства** в течение четырнадцати дней после получения **Участником долевого строительства** указанного уведомления (или проставления отметки почтовой службы об отказе от получения или об отсутствии адресата по адресу), соглашение об изменении срока считается достигнутым между Сторонами на условиях, указанных в уведомлении **Застройщика**.

4.5. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.3. настоящего договора срок или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в 4.4. настоящего договора) **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства**, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанный порядок распространяется также на случаи досрочной передачи Объекта долевого строительства согласно п. 4.2. настоящего договора.

## 5. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. **Застройщик** обязуется передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям настоящего договора, технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его требованиям настоящего договора, технических и градостроительных регламентов, проектной документации, является выданное в установленном порядке, разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

5.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта по Жилому дому или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. В случае, если Объект долевого строительства построен **Застройщиком** с отступлениями от условий настоящего договора и/или указанных в пункте 5.1 настоящего договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, **Участник долевого строительства** вправе потребовать от **Застройщика** только безвозмездного устранения недостатков в течение 40 рабочих дней с момента получения письменного требования **Застройщиком**. Стороны пришли к соглашению о том, что положения подпунктов 2,3 пункта 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. не применяются.

5.4. **Участник долевого строительства** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

**Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что 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 ненадлежащего его ремонта, проведенного самим **Участником долевого строительства** или третьими лицами.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения **Участником долевого строительства** своих обязательств, предусмотренных п. 2.1., 2.3. настоящего Договора, с **Участника долевого строительства** по письменному требованию **Застройщика** могут быть взысканы пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Если действующим законодательством на момент возникновения обязанности по уплате неустойки предусмотрен более высокий размер неустойки, чем указанный в настоящем пункте договора, с **Участника долевого строительства** может быть взыскана неустойка в размере, установленном действующим законодательством на момент взыскания неустойки.

6.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи **Участнику долевого строительства** Объекта долевого строительства, с **Застройщика** по письменному требованию **Участника долевого строительства** могут быть взысканы пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если **Участником долевого строительства** является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается **Застройщиком** в двойном размере. Если действующим законодательством на момент возникновения обязанности по уплате неустойки предусмотрен более низкий размер неустойки, чем указанный в настоящем пункте договора, с **Застройщика** взыскивается неустойка в размере, установленном действующим законодательством на момент взыскания неустойки.

6.4. За просрочку оплаты согласно п. 2.6., 3.1.8. настоящего договора с **Участника долевого строительства** по письменному требованию **Застройщика** может быть взыскана неустойка в размере 5 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.5. Неустойка по настоящему договору подлежит оплате виновной стороной за весь период неисполнения обязательства до дня фактического исполнения обязательства.

## 7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, в том числе: пожары; стихийные бедствия природного и техногенного характера; погодные условия, при наступлении которых невозможно выполнение работ по строительству Жилого дома, и/или коммуникаций для Жилого дома, и иных работ, связанных с исполнением настоящего Договора; военные действия; террористические акты; гражданские волнения; беспорядки; забастовки; издание законодательных и нормативных актов, предписаний, приказов органов исполнительной власти, ухудшающих положение Сторон по сравнению с моментом заключения Договора; неисполнение своих обязанностей контрагентами **Застройщика** вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы (предусмотренных как настоящим пунктом, так и соглашениями контрагентов); иные обстоятельства вне разумного контроля Сторон – срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

7.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

7.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Сторона, исполнению обязательств которой мешают указанные обстоятельства, обязана письменно известить другую сторону в течение двенадцати месяцев с момента наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении двух лет, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию любой из Сторон.

## 8. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. **Участник долевого строительства** вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Для перехода прав по настоящему договору **Участник долевого строительства** обязан получить письменное согласие **Застройщика**.

При этом **Участник долевого строительства** обязан внести в соглашение об уступке прав (и перевода долга) условие, по которому последующая уступка прав возможна также только с письменного согласия **Застройщика**.

8.2. Уступка **Участником долевого строительства** прав по договору допускается до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации.

8.4. **Участник долевого строительства** при уступке прав и/или переводе долга обязан предоставить **Застройщику** один оригинальный экземпляр договора об уступке прав и/или переводе долга с отметкой о регистрации в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение пяти календарных дней с момента государственной регистрации уступки прав требований.

8.5. В случае если **Участник долевого строительства** не исполнил свою обязанность, предусмотренную п. 8.4. настоящего договора, **Застройщик** имеет право исполнить настоящий договор в адрес первого **Участника долевого строительства**, даже при условии получения от **Застройщика** предварительного согласия на уступку прав. Ответственность за ненадлежащее уведомление в соответствии с п. 8.4. настоящего договора несет первый **Участник долевого строительства** самостоятельно, в т. ч. перед вторым **Участником долевого строительства**.

## 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ

9.1. Настоящий договор после его подписания Сторонами подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств.

9.2. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором.

9.3. **Участник долевого строительства** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в следующих случаях:

- неисполнения **Застройщиком** обязательства по передаче Объекта долевого строительства срок, превышающий установленный настоящим договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца;
- неисполнения **Застройщиком** обязанности, предусмотренной п. 5.3. настоящего договора в установленный срок;
- в иных случаях, установленных действующим законодательством.

Настоящий договор считается расторгнутым со дня направления **Участником долевого строительства** письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа **Участника долевого строительства** от исполнения настоящего договора согласно п. 9.3. настоящего договора



и/или иных оснований согласно действующему законодательству, **Участник долевого строительства** вправе расторгнуть настоящий договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме **Застройщику** в порядке, предусмотренном п. 10.2. настоящего договора, предупреждения о необходимости исполнения **Застройщиком** своих обязанностей и/или устранения нарушений и о последствиях неисполнения такого требования.

9.5. **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в следующих случаях:

- просрочки **Участником долевого строительства** уплаты цены договора согласно п. 2.3.1 настоящего договора в течение более чем два месяца;

- систематического нарушения (т.е. нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев) **Участником долевого строительства** сроков внесения платежей согласно п. 2.3.1 настоящего договора в полном объеме или в части, или просрочка внесения платежа в полном объеме или в части в течение более чем два месяца;

- в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством.

Настоящий договор считается расторгнутым со дня направления **Застройщиком** письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.6. **Застройщик** в случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренным п. 9.3. настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 9.5. настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возратить **Участнику долевого строительства** денежные средства, уплаченные им в счет цены договора.

Если в течение соответствующего установленного срока **Участник долевого строительства** не обратился к **Застройщику** за получением денежных средств, уплаченных **Участником долевого строительства** в счет цены договора, **Застройщик** не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения **Застройщика**, о чем сообщается **Участнику долевого строительства**.

Возврат внесенных денежных средств осуществляется **Застройщиком** по реквизитам, указанным в соответствующем заявлении **Участника долевого строительства** или по решению **Застройщика** по реквизитам, указанным в настоящем договоре.

## 10. ДРУГИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Споры и разногласия, возникающие в связи с исполнением и прекращением Сторонами Договора, разрешаются между ними путем переговоров, а при не достижении согласия в течение тридцати дней, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения **Застройщика**.

10.2. Все сообщения, уведомления и иные сведения должны направляться Сторонами по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанным Сторонами почтовым адресам.

10.3. **Участник долевого строительства** обязан в течение 7 календарных дней с момента изменения своего почтового адреса, паспортных данных, места проживания, регистрации, контактных телефонов, банковских реквизитов, а также иных сведений, указанных **Участником долевого строительства** в настоящем договоре, письменно уведомить о таких изменениях **Застройщика**. В случае если **Участник долевого строительства** не уведомил **Застройщика** надлежащим образом об изменении своих данных, **Застройщик** считается надлежаще исполнившим свои обязанности в соответствии с ранее указанными данными **Участника долевого строительства**.

10.4. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра для **Застройщика**, один экземпляр для **Участника долевого строительства** и один экземпляр для органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

**Застройщик**

**ООО «СОЛИДСТРОЙГРУПП»**

140055, Московская область, г. Котельники,  
2-ой Покровский проезд, д.14, корп.2, пом.4,  
оф.6

ОГРН 1027739527848

ИНН 7713288137, КПП 502701001

р/с \_\_\_\_\_

в \_\_\_\_\_

к/с \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

Контактный телефон: \_\_\_\_\_

**Участник долевого строительства**

Контактный телефон: \_\_\_\_\_

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **А.Л. Абрамов**

\_\_\_\_\_