

ДОГОВОР № ДДУ-_____
участия в долевом строительстве

г. Москва

«__» _____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Экодолье Шолохово», место нахождения: 125167, г. Москва, Ленинградский проспект, д.37а, к.14, стр.7, зарегистрировано МИФНС № 46 по г. Москве и внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным номером 1127746639151 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 015160470 дата выдачи 20.08.2012 г.), ИНН 7710918895, КПП 771401001 именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

Гражданин _____, «__» _____ года рождения, паспорт серия ____ номер _____ выдан «__» _____ г. _____, код подр. ____ - ____, зарегистрированный (ая) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем

«**Участник долевого строительства**»,

заключили настоящий Договор № ДДУ-_____ участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

Застройщик – юридическое лицо, владеющее на праве собственности Земельным участком, на котором осуществляется строительство Жилого дома и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства (создания) Жилого дома блокированной застройки на основании полученного разрешения на строительство.

Жилой дом блокированной застройки – жилой дом блокированный (жилой дом блокированной застройки), состоящий из 10 (десяти) жилых блоков (жилых домов (блокированных)), не имеющих помещений, расположенных над помещениями других жилых блоков (жилых домов (блокированных)), не имеющих общих входов, вспомогательных помещений, чердаков, количество этажей – 2, каждый из которых расположен на отдельном земельном участке (собственность Застройщика, кадастровые номера _____)

строющийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по строительному адресу: Московская область, городской округ Мытищи, дер. Шолохово, ул. _____, д. _____. По окончании строительства адрес Объекта долевого строительства в составе Жилого дома блокированной застройки будет определён в соответствии с действующим порядком присвоения адресов объектам недвижимости.

Земельный участок: означает часть земной поверхности, на которой расположен Объект долевого строительства, а также примыкающая к Объекту долевого строительства, с непосредственным выходом на него, общей площадью ____ кв. м, кадастровый номер 50:12:0050303:_____.

Объект долевого строительства – 2-х этажный жилой блок (жилой дом (блокированный)), расположенный в составе Жилого дома блокированной застройки, состоящий из жилых и нежилых помещений, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, предназначенный для постоянного проживания одной семьи, имеющий общую стену (общие стены) без проемов с соседним жилым блоком (жилым домом (блокированным)) или жилыми блоками (жилыми домами (блокированными)), расположенный на **Земельном участке** и имеющий непосредственный выход на Земельный участок, и подлежащий передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома блокированной застройки.

Застройщик

Участник(и) долевого строительства

Участник долевого строительства – физическое лицо, осуществляющее по Договору долевого финансирование строительства Объекта долевого участия за счёт собственных и иных средств.

Общая площадь Объекта долевого строительства – площадь 2-х этажного жилого блока (жилого дома (блокированного)), определенная в соответствии с проектной документацией на Жилой дом блокированной застройки, включающая в себя сумму площадей всех помещений 2-х этажного жилого блока (жилого дома (блокированного)), включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в 2-х этажном жилом блоке (жилом доме (блокированном)), за исключением площади крыльца. К площади помещений вспомогательного использования относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства – общая площадь Объекта долевого строительства, которая определяется данными кадастрового учета по окончании строительства Жилого дома блокированной застройки, и которая подлежит отражению Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

Разрешение на ввод в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства Жилого дома блокированной застройки в полном объёме в соответствии с Разрешением на строительство и соответствие построенного Жилого дома блокированной застройки проектной документации.

2. Правовое обоснование договора

2.1. Договор заключён в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ № 214-ФЗ), Градостроительным кодексом РФ.

2.2. Правовым основанием для заключения Договора является:

- право собственности Застройщика на Земельный участок, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации за номером № _____ от «___» _____ года;

- Разрешение на строительство № _____ от «___» _____ г., выданное _____ Московской области;

- Проектная декларация, размещённая в сети Интернет на сайте <http://sholokhovo.ecodolie.ru>.

- Заключение Министерства строительного комплекса Московской области от «___» _____ г.

2.3. Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства на весь период срока действия настоящего Договора следующие гарантии:

- Застройщик является юридическим лицом, надлежащим образом созданным, зарегистрированным и законно существующим в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

- настоящий Договор подписан должным образом уполномоченным представителем Застройщика и устанавливает юридически действительные обязательства Застройщика;

- заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведёт к нарушению требований уставных документов Застройщика, а также обязательств Застройщика, вытекающих из договоров, стороной по которым является Застройщик, или действующего законодательства Российской Федерации;

- Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, в споре и/или под арестом не состоит, свободен от долгов, на момент заключения настоящего Договора.

2.4. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике и о проекте строительства, подлежащую предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее ФЗ № 214-ФЗ), в том числе:

- о фирменном наименовании, государственной регистрации, учредителях, месте нахождения и режиме работы Застройщика – ООО «Экодолье Шолохово»;
- о цели проекта строительства Объекта долевого строительства, этапах и сроках его реализации;
- о разрешении на строительство;
- о кадастровом номере и площади Земельного участка, об элементах благоустройства и иных объектах, необходимых для эксплуатации и обслуживания Объекта долевого строительства;
- о местоположении Объекта долевого строительства на Земельном участке, количестве этажей, количестве жилых помещений Объекта долевого строительства;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о сроках и порядке проведения государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом;
- о сроках и порядке проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, Федеральным Законом «О государственной регистрации недвижимости».

2.5. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с учредительными документами Застройщика, свидетельством о государственной регистрации, свидетельством о постановке на учет в налоговом органе, а также документами, образующими правовую основу настоящего Договора, согласно п. 2.2 настоящего Договора.

3. Предмет договора

3.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом блокированной застройки и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома блокированной застройки передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

3.2. **Объект долевого строительства** – 2-х этажный жилой блок (жилой дом (блокированный)), расположенный в составе Жилого дома блокированной застройки со строительным номером _____ по проекту межевания по адресу: Московская область, городской округ Мытищи, дер. Шолохово, обозначенный на плане Объекта долевого строительства номером: _____ (Приложение № 1 к Договору), имеющий следующие характеристики:

Уникальный номер Объекта долевого строительства	Назначение	Количество этажей	Общая площадь (за исключением площади крыльца) кв.м	Кол-во жилых комнат
_____	жилое помещение	2	_____	_____

и подлежащий передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома блокированной застройки.

Указанный адрес Жилого дома блокированной застройки является строительным адресом. По окончании строительства Жилого дома блокированной застройки адрес жилого блока (жилого дома (блокированного)), соответствующий Объекту долевого строительства будет определён в соответствии с действующим порядком присвоения адресов объектам недвижимости.

3.3. Стороны согласились, что Общая площадь Объекта долевого строительства может уточняться по итогам обмера, в соответствии с основными требованиями к организации и

Застройщик

Участник(и) долевого строительства

порядку подсчёта и определения площадей жилого помещения, и которая будет являться Фактической площадью Объекта долевого строительства.

Допустимо отклонение Фактической площади Объекта долевого строительства от Общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. Договора не более чем на 5 (Пять) %. При этом указанное в настоящем пункте отклонение Фактической площади Объекта долевого строительства от Общей площади Объекта долевого строительства не является необходимым и достаточным основанием для изменения (корректировки) Цены Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1 Договора и/или изменений иных условий Договора.

3.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, и возникает с момента государственной регистрации в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

3.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего исполнения им своих обязательств по Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.6. Участник долевого строительства не вправе претендовать на другие земельные участки, расположенные под жилыми блоками (жилыми домами (блокированными)), входящими в состав Жилого дома блокированной застройки и строящиеся с привлечением денежных средств иных Участников долевого строительства.

4. Цена договора и порядок расчётов между сторонами

4.1. Цена Договора (т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства) составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается на основании подпункта 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ.

Цена Договора определена как произведение цены 1 (Одного) квадратного метра Общей площади Объекта долевого строительства и соответствующей Общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. Договора. Цена договора является окончательной и не подлежит изменению.

Все денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в Приложениях к нему, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

4.2. Расчёты по Договору осуществляются путём перечисления денежных средств на банковский счёт Застройщика, указанный в Договоре в следующем порядке:

4.2.1. Денежные средства в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается, оплачиваются Участником долевого строительства за счет собственных средств в срок не позднее __ (_____) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

4.3. Моментом внесения Участником долевого строительства средств в счёт оплаты участия в долевом строительстве будет являться момент фактического поступления денежных средств на банковский счёт Застройщика. При этом в платёжном документе на перечисление денежных средств по Договору должно быть указано: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № ДДУ- _____ от «__» _____ г., НДС не облагается».

4.4. Цена Договора, сроки и способы оплаты по Договору не подлежат изменению в течение всего срока действия Договора, а также Цена Договора не подлежит изменению (корректировке) при отклонении Фактической площади Объекта долевого строительства от Общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.3. Договора.

4.5. В Цену Договора не включены:

- расходы, связанные с регистрацией Договора, дополнительных соглашений к Договору и распределяются между сторонами в соответствии с действующим законодательством РФ.

Застройщик

Участник(и) долевого строительства

- стоимость услуг по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, которые оказываются и оплачиваются на основании отдельного соглашения между сторонами.

5. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства

5.1. Застройщик обязуется после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома блокированной застройки, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в срок не позднее «___» _____ г.

5.1.1. В случае, если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока, указанного в пункте 5.1. Договора, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.1.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

5.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.3. В случае если строительство Жилого дома блокированной застройки будет завершено досрочно и срок передачи Объекта долевого строительства наступит ранее срока, предусмотренного п. 5.1. Договора, Застройщик имеет право начать передачу Объекта долевого строительства ранее срока, предусмотренного п. 5.1. Договора, после надлежащего уведомления Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в определенный в уведомлении Застройщика срок. Надлежащим является уведомление, направленное в соответствии с п.5.4. настоящего Договора.

5.4. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома блокированной застройки, но не менее, чем за 30 (Тридцать) дней до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 5.1. Договора, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома блокированной застройки и готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 ФЗ 214-ФЗ.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в Договоре почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.5. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 Договора, если соглашением сторон не предусмотрено иное.

5.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Жилого дома блокированной застройки и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в срок указанный в сообщении, но не позднее 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения, для чего Участник долевого строительства обязан явиться в указанное в сообщении Застройщика время и место для приёмки Объекта долевого

строительства или направить своего представителя, полномочия которого, удостоверены нотариальной доверенностью.

5.7. Участник долевого строительства в присутствии представителя Застройщика обязан осмотреть Объект долевого строительства, построенного (созданного) в соответствии с Договором и принять Объект долевого строительства путем подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

С момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства риск случайной гибели и повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

5.8. В случае несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие качества Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям.

5.9. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик по истечении 1 (Одного) месяца со дня, указанного в сообщении Застройщика о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели и повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого одностороннего акта.

6. Права и обязанности Застройщика и Участника долевого строительства

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. В срок, предусмотренный Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом блокированной застройки и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома блокированной застройки передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема – передачи, соответствующий условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации в состоянии, предусмотренном Приложением № 2 к Договору, при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по Договору.

6.1.2. При передаче Объекта долевого строительства передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства), которая является неотъемлемой частью Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.1.3. Вносить изменения в проектную декларацию, размещенную в сети Интернет на сайте Застройщика.

6.1.4. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

6.2. Застройщик имеет право:

6.2.1. Вносить в проектную документацию незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы

или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект долевого строительства будет отвечать требованиям настоящего Договора.

6.2.2. Требовать от Участника долевого строительства документы, необходимые для исполнения и государственной регистрации Договора.

6.2.3. Досрочно исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, но не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома блокированной застройки.

6.3. Участник долевого строительства обязуется:

6.3.1. Уплатить Цену Договора в полном объеме, в сроки и в порядке, установленном Договором.

6.3.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Жилого дома блокированной застройки и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан явиться (или направить своего представителя, полномочия которого, удостоверены нотариальной доверенностью) для его принятия в срок, указанный в сообщении.

6.3.3. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном Договором.

6.3.4. С момента передачи Участнику долевого строительства до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не производить в Объекте долевого строительства какие-либо работы по перепланировке, разрушению и переносу стен, перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д., без письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ – с инспекцией энергетического надзора.

В случае аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей по своей вине принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

6.3.5. После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией Объекта долевого строительства (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства.

6.3.6. Участник долевого строительства обязан заключить с эксплуатирующими и ресурсоснабжающими организациями договоры о предоставлении коммунальных услуг, ремонту и техническому обслуживанию Объекта долевого строительства, придомовой территории, а также заключить договор с Управляющей организацией по содержанию и обслуживанию территории общего пользования Жилого комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства.

6.3.7. Совершить (осуществить) необходимые и достаточные действия, направленные на государственную регистрацию Договора, а также, после принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства и государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, и нести расходы, связанные с государственной регистрацией.

6.3.8. В случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ, подписать необходимые дополнительные соглашения к Договору.

6.3.9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

6.4. Участник долевого строительства имеет право:

6.4.1. До подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие качества Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и отказаться от подписания Акта приема-передачи Объекта

долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 ФЗ № 214-ФЗ.

6.4.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный п. 5.1. Договора срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 ФЗ № 214-ФЗ;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

6.4.3. Обратиться Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7. Гарантии качества

7.1. Стороны исходят из того, что свидетельством соответствия качества Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученного Застройщиком в установленном порядке.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в разумный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.4. Гарантийные сроки на конструктивные элементы Объекта долевого строительства, поставляемые иными поставщиками для строительства Объекта долевого строительства, определяется в соответствии с условиями таких поставщиков. К таким конструктивным элементам Объекта долевого строительства относятся: окна, двери, приборы освещения. Гарантийный срок на указанные элементы может указываться в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства от Застройщика Участнику долевого строительства.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства считается находящимися в залоге Земельный участок, предоставленный для строительства (создания) Жилого дома блокированной застройки, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, и строящийся (создаваемый) на этом Земельном участке Жилой дом блокированной застройки (далее - Предмет залога).

8.2. В Предмет залога не входят другие земельные участки, расположенные под жилыми блоками (жилыми домами (блокированными)), входящими в состав Жилого дома блокированной застройки и строящиеся с привлечением денежных средств иных Участников долевого строительства.

8.3. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия Участника долевого строительства, в том числе осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке и иным образом распоряжаться Предметом залога, в том числе осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, с целью определения части земельного участка, занятого Жилым домом блокированной застройки и частей Земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением Земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей (Участников долевого строительства) на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ.

Застройщик вправе без согласования с Участником долевого строительства образовывать новые земельные участки (придомовые земельные участки) из Земельного участка, указанного в ст. 1 Договора, в том числе, путем раздела выдела, объединения со смежными земельными участками или перераспределения земельных участков, в том числе со смежными земельными участками, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на межевание Земельного участка, указанного в ст. 1 Договора, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.4. Участник долевого строительства дает согласие на образование новых земельных участков, образованных в результате раздела, объединения, перераспределение со смежными участками (изменения границ, изменение площади, в том числе уменьшения), Земельного участка, указанного в ст. 1 Договора, в соответствии со схемой, утвержденной Застройщиком и на совершение иных действий, в соответствии со ст. 11.2 – 11.9 Земельного кодекса РФ, а также на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации права собственности (аренды) на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога у Участника долевого строительства, в отношении Земельного участка, в т.ч. на вновь образованные участки.

8.5. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства путем заключения Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору между Застройщиком и _____ (далее – Договор страхования).

Выгодоприобретателем по Договору страхования является Участник долевого строительства. До сведения Участника долевого строительства доведены условия страхования, путем вручения Участнику долевого строительства копии Правил страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнения обязательств по передаче Объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве (Приложение № 4 к Договору).

9. Срок действия Договора. Расторжение Договора. Односторонний отказ от исполнения Договора

9.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.2. Действие Договора прекращается с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а также полного проведения расчетов, предусмотренных разделом 4 Договора.

Прекращение Договора согласно настоящему пункту не влечёт за собой прекращения гарантийного срока, указанного в п.7.2, 7.3. Договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

9.3. Стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения Договора, в случаях, предусмотренных п. 9.4. и 9.6. Договора. 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 и уведомлением о вручении, по указанному в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовому адресу.

9.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора по следующим основаниям:

9.4.1. При внесении платежей, предусмотренных п. 4.2. Договора допущено нарушение сроков внесения таких платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца;

9.4.2. При наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства требования о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и предупреждения о последствиях неисполнения такого требования, указанного в п. 9.5 Договора;

9.4.3. При возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

9.5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п.п. 9.4.1, Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства требования о погашении им задолженности по уплате цены Договора и предупреждения о последствиях неисполнения такого требования.

9.6. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора по следующим основаниям:

9.6.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий срок передачи, установленный п.5.1. Договора, на два месяца;

9.6.2. Неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 ФЗ № 214-ФЗ;

9.6.3. Существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, которые носят неустранимый в разумный срок характер;

9.6.4. Нарушения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 ФЗ № 214-ФЗ;

9.6.5. В иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

9.7. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

Застройщик

Участник(и) долевого строительства

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Объекта долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения Общей площади жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, более чем на 5 (Пять) процентов от Общей площади жилого помещения, указанной в п. 3.2. Договора;

3) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

9.8. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

9.9. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п. 9.4. Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счёт цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок 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 эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

9.10. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренных п. 10.2 Договора, не допускается.

10. Ответственность сторон

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая их ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает 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.

10.3. В случае нарушения предусмотренного в п. 5.1. Договора срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены, указанной в п. 4.1 Договора за каждый день просрочки.

10.4. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

11. Освобождение от ответственности (форс-мажор и иные обстоятельства)

11.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

11.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийных сроков, указанных в п.п. 7.2, 7.3 Договора, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения Участником долевого строительства 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 привлеченными им третьими лицами.

12. Уступка прав требований по договору

12.1. Участник долевого строительства имеет право уступать с письменного согласия Застройщика другим (физическим и юридическим) лицам свои права и/или с письменного согласия Застройщика одновременно с уступкой прав переводить на других (физических и юридических) лиц свой долг по Договору с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, при условии, что такие лица примут на себя в полном объеме обязательства Участника долевого строительства, предусмотренные Договором.

12.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

12.3. Уступка прав по Договору подлежит государственной регистрации. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

13. Заключительные положения

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома блокированной застройки, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты совершения указанных изменений.

13.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

13.4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Срок рассмотрения письменной претензии – 30 календарных дней с даты получения Стороной-адресатом.

13.5. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

13.6. Наименования статей Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

13.7. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к правопреемникам в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации на момент открытия наследства.

13.8. Участник долевого строительства осведомлен о создании Управляющей организации, осуществляющей управление и эксплуатацию жилых домов, объектов

благоустройства и инфраструктуры, расположенных в жилом комплексе «Экодолье Шолохово».

13.9. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

13.10. Договор заключён в трех (3) идентичных экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

Приложение № 2 – Технические параметры Объекта долевого строительства.

Приложение № 3 – Схема размещения Объекта долевого строительства на Земельном участке

Приложение № 4 – Правила страхования.

14. Адреса, подписи и реквизиты сторон

«Застройщик»

Общество с ограниченной ответственностью «Экодолье Шолохово»

Адрес местонахождения: Россия, 125167 Москва, Ленинградский пр., 37А, корп. 14, стр.7
ОГРН 1127746639151, ИНН 7710918895/ КПП 771401001

_____/ _____/

«Участник долевого строительства»

_____/ _____/