ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ___/М9/ДДУ

г. Балашиха **«___» _____ 201__ г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «ПРОЕКТ» ИНН 7703600068, ОГРН 1067746808524, находящееся по адресу: 142700, Московская область, г.Видное, Северная Промзона, уч. 127-Ю, в лице Генерального директора Мирющенко Владимира Мартыновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны,
и граждан__ РФ: _____, __.__.____ года рождения, пол: _____, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____ __.__.____ г., код подразделения ___-___, зарегистрирован__ по адресу: _____,
именуем__ в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,
далее совместно именуемые в тексте настоящего договора «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

1.1. Закон – Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в редакции, действующей на дату подписания настоящего договора.

1.2. Земельный участок – земельный участок площадью 0,8400 га, кадастровый номер 50:15:010504:32, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Молодежная д.9, принадлежащий Застройщику на праве аренды в соответствии с Договором № 1452-А аренды земельного участка (Новая редакция) от 11 июня 2015 года.

1.3. Дом – Многоквартирный двухсекционный 17-ти этажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, подземным гаражом и досуговым центром, строительство которого ведет Застройщик на Земельном участке по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Молодежная, д.9.

Указанный адрес является строительным и впоследствии может быть изменен на основании постановления о присвоении ему почтового адреса после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

1.4. Квартира – структурно обособленное жилое помещение в Доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в Доме, имеющее характеристики по местоположению в секции Дома, на этаже, по количеству комнат и площади (с относящимися к ней летними помещениями (лоджиями и балконами)) и условный (проектный) номер в соответствии с Приложениями № 1 и № 2 к Договору.

1.5. Площадь Квартиры – общая Приведённая площадь Квартиры, определяемая в соответствии с проектной документацией и состоящая из суммы Общей площади Квартиры (включающей в себя площадь всех помещений Квартиры, за исключением лоджий и балконов) и площади летних помещений (лоджий и балконов) Квартиры с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

Площадь Квартиры (проектная) указана в Приложении №1 к настоящему Договору.

После завершения строительства и ввода Дома в эксплуатацию Квартире будет присвоен номер (фактический), будет присвоен номер секции (фактический), а также, на основании данных обмеров, произведенных органами кадастрового учета, будет определена Площадь Квартиры (фактическая).

1.6. Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, определенное в п.1.4. настоящего Договора, а также общее имущество в Доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящие в состав Дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.7. Застройщик – ООО «Строительная компания «Проект»», имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для создания на этом земельном участке Дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.8. Участник долевого строительства - физическое лицо или юридическое лицо, передающее Застройщику денежные средства на финансирование строительства Объекта долевого строительства.

1.9. Цена Договора - размер денежных средств целевого финансирования, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Дома, используемые в соответствии с п. 4.1.4 настоящего Договора.

1.10. Ввод Дома в эксплуатацию - получение в установленном законодательством РФ порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

1.11. Страховая организация – Общество с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания», имеющая лицензию Банка России СИ № 0072 выданную 17.07.2015 г. на осуществление добровольного имущественного страхования.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Застройщик, в соответствии с настоящим Договором, обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Дом и после ввода Дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену договора и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

2.2. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке.

2.3. С момента государственной регистрации настоящего договора и до момента регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру право аренды на Земельный участок и строящийся Дом, пропорционально занимаемой площади, считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика в соответствии с Генеральным договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-23146/2016 от 08 апреля 2016 года, заключенному между Застройщиком и Страховой организацией.

2.4. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Объект долевого строительства не обременен правами третьих лиц, не отчужден, в залоге, под арестом или запрещением не находится.

2.5. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и Доме, опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в сети Интернет по адресу www.molodegny.ru

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ

3.1. Квартира приобретается Участником долевого строительства на условиях настоящего Договора за счет собственных средств.

3.2. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, составляет: _____ (_____) рублей 00 копеек из расчета _____ (_____) рублей 00 копеек за 1 (один) квадратный метр Площади Квартиры.

3.3. Оплата Цены Договора, указанной в п.3.2. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства для строительства (создания) Дома в полном объеме, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или любым другим способом, не противоречащим законодательству РФ, в срок не позднее 3 (Трёх) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.4. Факт надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательства по уплате суммы, указанной в п.3.2 настоящего Договора, подтверждается соответствующими платежными документами.

3.5. При оплате Участником долевого строительства денежных сумм по настоящему Договору Участник долевого строительства в течение одного рабочего дня с момента осуществления платежа должен предоставить Застройщику письменное подтверждение о перечислении в виде подлинника платежного поручения с отметкой и печатью банка об исполнении.

3.6. Датой внесения Участником долевого строительства денежных средств по настоящему Договору является дата подтвержденного в порядке, предусмотренном п.3.5. Договора, перечисления их Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика при условии последующего фактического поступления.

3.7. Если в результате проведения кадастрового учета, органами кадастрового учета, фактическая Общая площадь Квартиры будет отличаться от указанной в столбце 7 Приложения №1 к настоящему Договору в сторону уменьшения или увеличения, Стороны производят взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 3.2. настоящего Договора.

3.8. В случае увеличения Площади Квартиры по результатам обмеров органов кадастрового учета по сравнению с указанной в п.1 Приложения №1 к Договору, дополнительная оплата производится Участником долевого строительства в течение пяти рабочих дней с момента начала приемки Объекта долевого строительства.

3.9. В случае уменьшения Площади Квартиры по результатам обмеров органов кадастрового учета по сравнению с указанной в п.1 Приложения №1 к Договору, возврат излишне уплаченных денежных средств производится Застройщиком путем их перечисления на текущий счет Участника долевого строительства, указанный в письменном извещении, которое должно быть направлено Участником долевого строительства Застройщику после уведомления его Застройщиком о необходимости произвести возврат, в течение десяти рабочих дней с момента получения Застройщиком указанного извещения.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ, необходимых для ввода Дома в эксплуатацию в установленном законодательством порядке, в том числе по строительству Дома, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры в соответствии с проектной документацией.

4.1.2. Завершить строительство Дома, ввести его в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии, согласно Приложению № 3 к настоящему Договору, не позднее «31» декабря 2019 года, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате в соответствии с п.3.3., в том числе предусмотренных п.п.3.8, 3.9., 4.3.5, 4.3.8. настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4.1.3. Завершить строительство Дома в сроки, установленные разрешительной документацией на строительство жилого дома.

4.1.4. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению в соответствии с Законом - на строительство Дома, на оплату услуг Застройщика, а также на возможные затраты для строительства (создания) (проектирование, строительство, ввод в эксплуатацию) Объекта долевого строительства, в т.ч. на погашение кредитов, займов и уплату процентов по полученным займам и кредитам, привлеченным Застройщиком для строительства Дома; на оплату расходов в связи с вводом в эксплуатацию Дома и инженерных сетей; на оплату договоров, заключаемых с подрядными организациями, включая услуги, связанные с подсоединением Дома к источникам тепла, воды, энергии; на оплату расходов за землеустроительные работы и пр. оплату работ по благоустройству и озеленению придомовой территории; окраске фасадов; выполнению отделочных работ мест общего пользования; пуско-наладке оборудования (лифтов и подъемников, системы вентиляции, кондиционирования, водоснабжения, освещения, телевидения, противопожарной защиты, тепловых пунктов, электросилового оборудования и т.п.) и иных отложенных работ; на оплату технических условий по энергоснабжению Дома; на оплату арендных платежей, предусмотренных договором аренды Земельного участка; на оплату иных расходов и мероприятий, неотъемлемо связанных с проектированием, строительством и вводом в эксплуатацию Дома. Застройщик самостоятельно на основании документов внутренней учетной политики определяет порядок распределения денежных средств, поступивших от Участника долевого строительства в счет уплаты Цены Договора.

4.1.5. Предоставить в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, все документы, необходимые от Застройщика для государственной регистрации настоящего Договора, в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

4.1.6. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, указанном в п. 4.3.4. настоящего Договора.

4.1.7. В случае, если качество Квартиры на момент принятия не будет соответствовать условиям Договора и иным параметрам, установленным Законом, или Квартира будет иметь недостатки, делающие её непригодной для предусмотренного Договором использования, Застройщик обязан безвозмездно устранить недостатки в разумный срок.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Совершать все необходимые для осуществления строительства Дома сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других инвесторов, заключать с ними договоры в пределах, не затрагивающих права Участника долевого строительства на Квартиру.

4.2.2. Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства вносить изменения и дополнения в проект Дома. В случае, если эти изменения касаются Квартиры, приобретаемой Участником долевого строительства, Застройщик обязан согласовать их с Участником долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства обязан:

4.3.1. Принять участие в долевом строительстве Объекта путем внесения оплаты в порядке и на условиях, указанных в Статье 3 настоящего Договора.

4.3.2. Совместно с Застройщиком зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом

порядке. Участник долевого строительства имеет право поручить регистрацию Договора Застройщику (или представителю Застройщика), заключив с ним соответствующее соглашение.

4.3.3. После ввода Дома в эксплуатацию приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления, направляемого Участнику долевого строительства в соответствии с п.4.1.6. настоящего Договора, если иное не предусмотрено в уведомлении.

4.3.4. Принять от Застройщика, указанный Объект долевого строительства в следующем порядке:
А) Застройщик уведомляет Участника о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче заказным письмом с описью вложения и уведомлением по адресу, указанному в п. 10 настоящего Договора.
Б) Участник долевого строительства в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты, указанной в уведомлении Застройщика о завершении (досрочном завершении) строительства Дома и готовности к передаче Квартиры, обязуется принять Объект долевого строительства, в случае отсутствия обоснованных претензий к Квартире, и подписать Акт приема-передачи.
В) В случае неявки Участника долевого строительства в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты начала приёмки, указанной в уведомлении Застройщика для осуществления осмотра Квартиры и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на шестнадцатый рабочий день со дня начала приемки, указанной в уведомлении Застройщика, о чем Застройщик в одностороннем порядке составляет Акт приема-передачи. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества Дома признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.
Просрочка исполнения обязательства Участника долевого строительства по приемке Объекта долевого строительства в срок не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п. 4.3.8. настоящего Договора.

4.3.5. Нести расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Квартиру, а также по получению всех необходимых справок и документов, необходимых для такой регистрации. Оплатить изготовление техпаспорта и постановку Квартиры на кадастровый учет (по счету, выставляемому Застройщиком на основании возмездного договора (или договоров) Застройщика с уполномоченным представителем, осуществляющим техническую инвентаризацию Дома и постановку Дома на кадастровый учет) пропорционально своей доле в общем количестве кадастрируемых помещений в Доме.

4.3.6. Нести бремя содержания и риски случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства с момента получения Объекта долевого строительства по акту приема-передачи независимо от наличия или отсутствия у него зарегистрированного права собственности на Квартиру. С этого же момента Участник долевого строительства обязан осуществлять платежи организациям, предоставляющим коммунальные и эксплуатационные услуги для Дома.

Непринятие Участником долевого строительства Объекта долевого строительства в срок, установленный п.4.3.3., 4.3.4. настоящего Договора, не освобождает его от обязанности по оплате технического обслуживания Квартиры и доли в общем имуществе, и коммунальных услуг.

Если непринятие (уклонение от принятия) Участником долевого строительства Объекта долевого строительства в срок, установленный п.4.3.3., 4.3.4. настоящего Договора, повлекло за собой просрочку в передаче Объекта долевого строительства, бремя содержания и риски случайной гибели или порчи Квартиры, а также доли в общем имуществе признаются перешедшими к Участнику долевого строительства в момент, когда передача Объекта долевого строительства должна была состояться.

4.3.7. До подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, заключить с эксплуатирующей организацией (по выбору Застройщика) договор на эксплуатацию Квартиры и осуществлять оплату расходов по содержанию и техническому обслуживанию Квартиры и доли в

общем имуществе начиная с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3.8. Участник долевого строительства обязуется до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства возместить Застройщику расходы, связанные с содержанием Квартиры (техническое обслуживание, охрана, отопление, вывоз мусора, капитальный ремонт, услуги управляющей (эксплуатирующей) организации Жилого дома, а также иные расходы, связанные с обслуживанием Объекта долевого строительства, на основании счетов, выставленных соответствующими ресурсоснабжающими организациями и (или) управляющей (эксплуатирующей) организацией) за период с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства в объеме счетов, выставленных Застройщику эксплуатирующими организациями пропорционально общей площади Объекта долевого строительства, полученной Участником долевого строительства по настоящему Договору.

Указанный платеж по указанию Застройщика осуществляется Участником долевого строительства непосредственно Застройщику или уполномоченной им управляющей организации.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. После государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам исключительно с письменного согласия Застройщика. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору без согласия Застройщика не допускается.

Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Договор уступки вступает в силу с момента его государственной регистрации, в порядке, установленном законодательством РФ. В течение 7 (Семи) календарных дней с момента государственной регистрации договора уступки, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику экземпляр оригинала или копию договора уступки со штампом регистрирующего органа, а также выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию договора уступки.

4.4.2. В случае, если качество Квартиры не будет соответствовать условиям Договора и иным параметрам, установленным Законом, или Квартира будет иметь недостатки, делающие ее непригодной для предусмотренного Договором использования, потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.4.3. Требовать от Застройщика исполнения всех обязательств по настоящему Договору.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, и иным требованиям, установленным Законом.

5.2. Застройщик гарантирует надлежащее качество Объекта долевого строительства. Гарантийный срок Объекта долевого строительства составляет пять лет, за исключением входящего в его состав технологического и инженерного оборудования, а также внутриквартирных отделочных работ, и исчисляется со дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет три года и исчисляется в порядке, предусмотренном Законом.

Гарантийный срок на внутриквартирные отделочные работы, выполняемые в Квартире в

соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору (если таковые имеются), составляет один год и исчисляется в порядке, предусмотренном Законом.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа 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 привлеченными им третьими лицами.

5.4. Участник долевого строительства согласен на передачу Дома в управление на период с момента ввода Дома в эксплуатацию до изменения способа управления Домом собственниками управляющей компании, определенной Застройщиком, при условии, что на момент ввода Дома в эксплуатацию не создано ТСЖ.

5.5. При определении качества передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Стороны исходят из того, что свидетельством соответствия Объекта долевого строительства проекту, строительно-техническим нормам и правилам является выданное Застройщику разрешение на ввод Дома в эксплуатацию.

5.6. В случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, по требованию Участника долевого строительства Сторонами составляется Акт с указанием выявленных недостатков и срока их устранения Застройщиком. В течение 10 (Десяти) дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с составлением Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.7. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Принятие законодательных, нормативных актов и (или) актов органов местного самоуправления, которое существенно отразится на ходе строительства, приведет к необходимости совершить со стороны Застройщика ряд дополнительных действий, сделает невозможным выполнение Застройщиком работ в сроки, установленные п. 4.1.2. настоящего договора, будет рассматриваться как существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении настоящего договора, и будет являться основанием для изменения условий настоящего договора (в части положений о сроках) в соответствии со ст. 451 ГК РФ. В этом случае сроки по настоящему Договору Стороны обязуются изменить в сторону увеличения дополнительным соглашением к настоящему Договору, исходя из разумных сроков, необходимых Застройщику для выполнения дополнительных действий, предусмотренных принятыми законодательными, нормативными актами и (или) актами органов местного самоуправления.

6.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

6.2.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный п.4.1.2. настоящего Договора более, чем на два месяца;

6.2.2. Неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 4.1.7. настоящего Договора;

6.2.3. В иных случаях, предусмотренных Законом.

6.3. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего

Договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, предусмотренных статьей 3 настоящего Договора, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения платежей, предусмотренных статьей 3 и п. 4.3.8. настоящего договора, более, чем на 2 (Два) месяца.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию одной из сторон в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6.5. При наличии оснований для одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора, предусмотренных п.6.2., 6.3. настоящего Договора возврат Участнику долевого строительства уплаченных денежных средств осуществляется в порядке и сроки, установленные Законом, также Стороны обязуются уплатить неустойки, установленные Законом.

6.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора при наличии оснований для такого отказа, предусмотренных Законом и/или настоящим Договором, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

6.7. При расторжении настоящего договора Сторонами, органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вносится соответствующая запись о расторжении договора участия в долевом строительстве по заявлению одной из сторон такого договора с приложением документов, подтверждающих его расторжение.

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

7.2. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п.4.1.2. Договора, в том числе связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по причине действий или бездействий государственных органов и учреждений, Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии фактической готовности Дома к вводу в эксплуатацию и наличия факта Обращения Застройщиком в соответствующие организации.

7.3. В случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены настоящего Договора, а также любых иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик имеет право взыскать с Участника долевого строительства неустойку 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.

7.4. В случае нарушения предусмотренного п. 4.1.2. настоящего Договора срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства более чем на 2 месяца, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку 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 настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или

полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных (определение далее) обстоятельств. «Форс-мажор» означает:

8.1.1. Любой указ, распоряжение или письменную директиву любого компетентного государственного органа независимо от формы, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;

8.1.2. Любые действия или бездействия государственных органов, органов власти, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора;

8.1.3. Любой мятеж, бунт, общественные беспорядки, военные действия, террористические акты, непосредственно влияющие исполнение Сторонами настоящего Договора;

8.1.4. Явления стихийного характера (землетрясения, наводнения, удары молнии, оползни, пожары), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие исполнению Сторонами своих обязательств;

8.1.5. Любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

8.2. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.3. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 8.1 настоящего Договора, Сторона, затронутая действием форс-мажорных обстоятельств, должна в течение 10 (десяти) дней со дня прекращения действия данных обстоятельств, известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ

9.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого участия, что оформляется подписанием Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

9.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, а также иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, и подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

9.4. Любые изменения и дополнения условий настоящего Договора должны быть оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

9.5. Все споры, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, разрешаются Сторонами путем переговоров и с соблюдением досудебного (претензионного) порядка его урегулирования. До направления искового заявления в суд предъявление претензии другой стороне является обязательным. Срок рассмотрения претензии 30 (тридцать) календарных дней с момента ее получения.

9.6. Если спорные вопросы в досудебном порядке не урегулированы, спор передается на разрешение в Балашихинский городской суд Московской области.

9.7. Все сообщения и уведомления, направляемые сторонами друг другу в соответствии с настоящим Договором, должны быть направлены по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанным в настоящем договоре или в надлежащим образом оформленных уведомлениях почтовым адресам или вручены Участнику долевого строительства или уполномоченному представителю Застройщика лично под расписку.

9.8. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором). В противном случае уведомление,

отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом.

9.9. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой стороны и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.10. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – «Основные характеристики Квартиры и Дома»

Приложение № 2 – «Месторасположение, План и описание Частей Квартиры»

Приложение № 3 – «Перечень Работ, производимых в Квартире»

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:	**Участник долевого строительства:**
ООО «СК «ПРОЕКТ»	**_____,** __.__.____ года рождения, пол _____, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____ __.__.____ г., код подразделения ___-___, зарегистрирован__ по адресу: _____. Тел.:_____

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:	**Участник долевого строительства:**
Генеральный директор ООО« СК «ПРОЕКТ»	
_____ /Мирющенко В.М./	_____ /_____/

Приложение № 1

к Договору участия в долевом строительстве
№ __/М9/ДДУ от «__» _____ 201__ г.

Основные характеристики Квартиры и Дома

1. Основные характеристики Квартиры:

Квартира, приобретаемая Участником долевого строительства на условиях настоящего Договора, имеет следующие характеристики:

№ п/п	**Номер секции** (проектный)	**Этаж**	**Номер Квартиры** (условный)	**Количество комнат**	**Площадь Квартиры** (проектная)**,** ***кв.м***	**Стоимость 1кв.м,** ***руб.***	**Стоимость Квартиры,** ***руб.***
1	Х	Х	**ХХ**	**Х**	**ХХ,ХХ**	ХХ ХХХ	Х ХХХ ХХХ

2. Основные характеристики Дома:

Вид	Новое строительство
Назначение	Жилой дом (со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным гаражом)
Этажность	18 этажей, 1 подземный этаж
Общая площадь	36 288,56 кв.м
Материал поэтажных перекрытий	Плиты перекрытия жилых секций – монолитные железобетонные толщиной 200 мм. Плиты покрытия досугового центра – монолитные железобетонные толщиной 200 мм. Плиты покрытия подземного гаража – монолитные железобетонные толщиной 300 мм.
Материал наружных стен	Наружные ограждающие стены 6 типов: Тип 1: газосиликатные блоки толщиной 400мм, кладка из лицевого пустотелого кирпича толщиной 120мм. Тип 2: монолитная железобетонная стена – 200мм, минераловатный утеплитель – 150мм, кладка из лицевого пустотелого кирпича – 120мм. Тип 3: газобетонный блок – 400мм, минераловатный утеплитель – 150мм, тонкослойная штукатурка по стеклосетке – 10мм. Тип 4: монолитная железобетонная стена – 200мм, минераловатный утеплитель – 200мм, тонкослойная штукатурка по стеклосетке – 10мм. Тип 5: монолитная железобетонная стена – 200мм, пеноплекс «Фундамент» – 80мм, тонкослойная штукатурка по стеклосетке – 10мм. Тип 6: монолитная железобетонная стена – 200мм, пеноплекс «Фундамент» – 80мм, кладка из рядового полнотелого кирпича – 120мм.
Класс энергоэффективности	Секция 1: В+ «Высокий» Секция 2: А+ «Очень высокий». Досуговый центр: А+ «Очень высокий». Класс энергоэффективности Дома, устанавливаемый органом госстройнадзора в заключении о соответствии построенного Объекта требованиям энергетической эффективности и/или энергетическом паспорте Дома может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности Дома не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства.
Класс сейсмостойкости	6

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Генеральный директор ООО« СК «ПРОЕКТ»

_____ /Мирющенко В.М./

Участник долевого строительства:

_____ /_____/

Приложение № 2

к Договору участия в долевом строительстве
№ __/М9/ДДУ от «__» _____ 201__ г.

Месторасположение, План и описание Частей Квартиры

1. Месторасположение, План и описание Частей **Квартиры** с условным номером **XX**

1.1. Поэтажный план X-го этажа Дома
(Квартира с условным номером XX на плане выделена цветом):

1.2. План Квартиры с условным номером XX:

1.3. Описание частей Квартиры с условным номером XX:

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:	**Участник долевого строительства:**
Генеральный директор ООО« СК «ПРОЕКТ»	
_____ /Мирющенко В.М./	_____ /_____/

Приложение №3

к Договору участия в долевом строительстве
№ __/М9/ДДУ от «__» _____ 201__ г.

Перечень Работ, производимых в Квартире

- установка входной двери;
- установка оконных и дверных балконных блоков;
- внутриквартирные перегородки в объеме, предусмотренном проектом без оштукатуривания;
- отводы от стояков горячего и холодного водоснабжения, и канализации;
- разводка по центральному отоплению с установкой отопительных приборов.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:	**Участник долевого строительства:**
Генеральный директор ООО« СК «ПРОЕКТ»	
_____ /Мирющенко В.М./	_____ /_____/