ДОГОВОР № _/__/_

участия в долевом строительстве жилого дома

г. _____ «__» __ 20__года

Московской области

Акционерное общество «ЮИТ Московский регион», зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц 07 апреля 2011 года, ОГРН 1115005000990, ИНН 5005053622, КПП 500501001, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 50 № 012852277, выданное Инспекцией Федеральной налоговой службы России по г. Воскресенску Московской области, юридический адрес: 140202, Московская область, г. Воскресенск, ул. Московская, д. 41, в дальнейшем именуемое *«***Застройщик»**, в лице представителя _____, действующего на основании _____ с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации _____, _____ года рождения., пол _____, место рождения _____, зарегистрированный по адресу: _____, имеющий паспорт _____, выдан _____, дата выдачи __.__.____г., код подразделения ___-___, СНИЛС _____, в дальнейшем именуемый **«Дольщик»,** с другой стороны, именуемые в дальнейшем при совместном упоминании как «Стороны» и по отдельности как «Сторона», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве жилого дома (далее именуемый – «Договор») о нижеследующем**.**

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок построить своими силами и (или) с привлечением других лиц 17-18-ти этажный 2-х секционный многоквартирный жилой дом №15 с встроенно-пристроенным магазином, подземной автостоянкой и техническими помещениями по адресу (строительный): Московская область, г. Жуковский, микрорайон 5А (именуемый в дальнейшем «Дом») на земельном участке с кадастровым номером 50:52:0010110:7346 (именуемый в дальнейшем «Земельный участок»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Квартиру условный № **___ (_____)** на _____ (_____) этаже, в _____ (_____) секции с характеристиками, указанными в п. 1.3 Договора (именуемая в дальнейшем «Квартира») и входящую в состав Дома Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

1.2. Основные характеристики Дома:
- вид – многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенным магазин, подземной автостоянкой и техническими помещениями,
- назначение – жилое,
- этажность – 17-18-ти этажный,
- общая площадь всего Дома – 16 023,10 м^2,
- материал наружных стен - газобетонные блоки, утеплитель, облицовка фасада из фиброцементных плит и керамогранита
- материал междуэтажных перекрытий Дома - монолитный железобетон,
- класс энергоэффективности Дома - В+,
- данные о сейсмостойкости Дома - 5 баллов (СП 14.13330.2011 и комплект карт ОСР-97).

1.3. Квартира в соответствии с проектной документацией имеет следующие характеристики:

- назначение Квартиры - жилое помещение;
- этаж, на котором расположена Квартира – _____ (_____);

- общая площадь Квартиры - состоит из суммы площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (именуемая в дальнейшем «Общая площадь Квартиры») - _____ кв. м.;
- общая приведенная площадь Квартиры - состоит из суммы Обшей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд - 1,0 (именуемая в дальнейшем «Общая приведенная площадь Квартиры») - _____ кв. м.;
- количество комнат – _____ (_____).

План и описание Квартиры приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.
Местоположение Квартиры отображено на Плане этажа Дома (Приложение № 2 к настоящему Договору).
Квартира передается Дольщику без отделки. Технические характеристики Квартиры содержатся в Технических характеристиках Квартиры (Приложение № 3 к настоящему Договору).

1.4. Общая площадь Квартиры и Общая приведенная площадь Квартиры, указанные в п. 1.3. Договора, а также площади отельных частей Квартиры, указанные в Приложении № 1 к Договору, являются проектными и ориентировочными, поскольку после сдачи Дома в эксплуатацию могут отличаться от фактических площадей частей Квартиры, Квартиры в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

1.5. В случае если размер превышения Общей площади Квартиры после окончания строительства и ввода Дома в эксплуатацию над Общей площадью Квартиры, указанной в п. 1.3. Договора, составит более 5 (Пяти) % Дольщик вправе расторгнуть Договор в судебном порядке.

Не является нарушением требований к качеству Квартиры изменение площади какой-либо комнаты или вспомогательного помещения, или иной части квартиры (балкон, лоджия, веранда, терраса) по сравнению с указанной в настоящем Договоре проектной площади за счёт обратного изменения площади другой комнаты или вспомогательного помещения, при условии, что общая площадь Квартиры не изменится, или изменится в допустимых пределах. У Дольщика при возникновении права собственности на Квартиру ~~У Дольщика при возникновении права собственности на Квартиру~~ одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

1.6. Застройщик имеет право аренды на Земельный участок, предназначенный для строительства Дома, на основании Договора № 77-УЗ аренды земельного участка, используемого для ведения предпринимательской и иных видов деятельности от 07.07.2015 г., регистрационная запись от «20» июля 2015 г. № 50-50/052-50/052/001/2015-3243/2, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Договора от 20.07.2016 г. передачи прав и обязанностей по Договору № 77-УЗ от 07 июля 2015 года аренды земельного участка, используемого для ведения предпринимательской и иных видов деятельности от 07.07.2015 г., регистрационная запись от «02» августа 2016г. № 50-50/052-50/052/001/2016-1266/1, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

1.7. Строительство Дома осуществляется на основании Разрешения на строительство №RU50-44-6739-2016 от 12.12.2016 года.

1.8. Срок завершения строительства Дома - срок получения разрешения на ввод в

эксплуатацию Дома - ~~12~~31.~~04~~03.201~~99~~ года.

1.9. Застройщиком размещена проектная декларация на сайте Застройщика: www.yit-mo.ru

1.10. Стороны подтверждают, что до даты подписания настоящего Договора, Дольщик ознакомился с содержанием размещенной на сайте проектной декларации (п. 1.9 Договора) и документов, указанных в пунктах 1.6 и 1.7 Договора.

1.11. Застройщик гарантирует, что им не заключены и не будут заключены в период действия Договора иные договоры участия в долевом строительстве жилого дома в отношении Квартиры, указанной в Договоре.

1.12. Застройщик подтверждает, что Квартира не находится в залоге, в споре и под арестом не состоит.

1.13. Исполнение Застройщиком обязательств по возврату денежных средств, внесенных Дольщиком по Договору в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту – Закон № 214) и Договором, а также обязательств по уплате Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Квартиры, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и Законом № 214 денежных средств, обеспечивается с момента государственной регистрации Договора, залогом строящегося на Земельном участке Дома и права аренды на Земельный участок.

Кроме залога, за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Дольщику, обеспечивается Застройщиком страхованием гражданской ответственности, что подтверждается договором страхования, заключенным с Обществом с ограниченной ответственностью «Проминстрах».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ОПЛАТЕ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Цена Договора, которую Дольщик обязан уплатить Застройщику, рассчитывается исходя из стоимости одного квадратного метра Общей приведенной площади Квартиры в размере _____ **(_____) рублей _____ копеек** и составляет _____ **(_____) рублей ___ копеек**, именуемая далее «***Цена Договора***».

2.1.1 В случае неисполнения Дольщиком обязательства по уплате Цены Договора в срок, установленный п. 2.3. Договора, Дольщик обязуется уплатить Застройщику измененную в сторону увеличения на _____ % от Цены Договора цену (именуемая в дальнейшем «Измененная цена Договора»), для чего Стороны обязуются подписать дополнительное соглашение к Договору, подлежащее государственной регистрации. Оплата Измененной цены Договора производится Дольщиком в соответствии со сроками, установленными в заключенном Сторонами дополнительном соглашении к Договору.

2.2. Цена Договора, указанная в п. 2.1 Договора, состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Дома в части Квартиры, и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

~~2.2. Цена Договора, указанная в п. 2.1 Договора, состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Дома в части Квартиры, и денежных средств на оплату услуг Застройщика.~~

2.3. Дольщик обязан оплатить Цену Договора Застройщику в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в реквизитах Застройщика в п. 12

Договора.~~Дольщик обязан уплачивать Цену Договора Застройщику в соответствии с графиком финансирования, указанным в Приложении №4, являющемся неотъемлемой частью Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в реквизитах Застройщика в п. 12 Договора.~~

~~Настоящим Стороны подтверждают, что с момента передачи Квартиры по Передаточному акту и до момента полной оплаты Дольщиком Цены Договора, Квартира признается находящейся у Застройщика в залоге для обеспечения исполнения Дольщиком его обязанности по оплате Цены Договора. При этом государственная регистрация залога осуществляется одновременно с государственной регистрацией права Дольщика на Квартиру;~~

Отформатировано: выделение цветом

2.4. .Стороны договариваются, что Цена Договора будет изменена после заключения Договора в случае несовпадения фактической Общей приведенной площади Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования и площадь балкона, с коэффициентом 0,3 и/или площади лоджии с коэффициентом 0,5 (т.е. с учетом неотапливаемых помещений) по технической документации, составленной по результатам обмера Дома (Квартиры) в установленном законодательством РФ порядке по окончании строительства (далее – «Фактическая площадь Квартиры») с Общей приведенной площадью Квартиры, указанной в п.1.3 Договора.

Если Фактическая площадь Квартиры окажется больше Общей приведенной площади Квартиры, Дольщик обязуется произвести доплату Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения Дольщиком уведомления Застройщика о результатах обмеров Квартиры, но до подписания передаточного акта, исходя из стоимости одного квадратного метра Квартиры, которая определяется как отношение Цены Договора к величине Общей приведенной площади Квартиры. При этом размер доплаты будет рассчитан по формуле: стоимость одного квадратного метра, умноженная на разницу Фактической площади Квартиры и Общей приведенной площади Квартиры.

Если Фактическая площадь Квартиры окажется меньше Общей приведенной площади Квартиры, Застройщик в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента письменного заявления Дольщика возвращает на банковский счет последнему разницу между фактически перечисленной им суммой по Договору, и Ценой Договора, исчисленной по результатам обмеров Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра Квартиры, которая определяется как отношение Цены Договора к величине Общей приведенной площади Квартиры. При этом размер суммы, подлежащей возврату, будет рассчитан по формуле: стоимость одного квадратного метра, умноженная на разницу Общей приведенной площади Квартиры и Фактической площади Квартиры.

~~Стороны договариваются, что Цена Договора будет изменена после заключения Договора в случае несовпадения фактической Общей приведенной площади Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования и площадь балкона, с коэффициентом 0,3 и/или площади лоджии с коэффициентом 0,5 (т.е. с учетом неотапливаемых помещений) по технической документации, составленной по результатам обмера Дома (Квартиры) в установленном законодательством РФ порядке по окончании строительства (далее – «Фактическая площадь Квартиры») с Общей приведенной площадью Квартиры, указанной в п.1.3 Договора.~~

~~Если Фактическая площадь Квартиры окажется больше Общей приведенной площади Квартиры, Дольщик обязуется произвести доплату Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения Дольщиком уведомления Застройщика о результатах обмеров Квартиры, но до подписания передаточного акта, исходя из стоимости одного квадратного метра Квартиры, которая определяется как отношение Цены Договора к величине Общей приведенной площади Квартиры. При этом размер доплаты будет рассчитан по формуле: стоимость одного квадратного метра, умноженная на разницу Фактической площади Квартиры и Общей приведенной площади Квартиры.~~

~~Если Фактическая площадь Квартиры окажется меньше Общей приведенной площади~~

Отформатировано: Основной текст, По левому краю, Отступ: Первая строка: 0 см, Без запрета висячих строк, Не изменять интервал между восточноазиатскими и латинскими буквами, Не изменять интервал между восточноазиатскими буквами и цифрами, Поз.табуляции: 0,75 см, Выровнять по позиции табуляции + 2 см, по левому краю

~~Квартиры, Застройщик в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента письменного заявления Дольщика возвращает на банковский счет последнему разницу между фактически перечисленной им суммой по Договору, и Ценой Договора, исчисленной по результатам обмеров Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра Квартиры, которая определяется как отношение Цены Договора к величине Общей приведенной площади Квартиры. При этом размер суммы, подлежащей возврату, будет рассчитан по формуле: стоимость одного квадратного метра, умноженная на разницу Общей приведенной площади Квартиры и суммы Фактической площади Квартиры.~~

2.5. Подписанием настоящего Договора Стороны подтверждают наличие между ними соглашения об изменении Цены Договора в случае наступления указанного в п. 2.4. Договора обстоятельства.

2.6. Исходя из того, что Фактическая площадь Квартиры, а также площадь относящихся к ней балконов и/или лоджий, окончательно может быть установлена лишь после окончания строительства и получения данных фактических обмеров БТИ, ни одна Сторона не вправе начислять на суммы доплаты/переплаты проценты в порядке ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать их уплаты.

2.7. Выплата денежных средств Дольщику производится путем перечисления денежной суммы на счет Дольщика после предоставления Дольщиком информации о реквизитах счета. Застройщик имеет право не осуществлять выплаты по Договору до получения письменного уведомления от Дольщика о всех реквизитах счета, необходимых для того, чтобы осуществить платеж, за исключением случаев расторжения Договора по основаниям, предусмотренным ст. 9 Закона № 214.

2.8. Дольщик не вправе осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора.

2.9. По соглашению сторон оплата Цены договора (или ее частей) может производиться иными способами, не противоречащими законодательству РФ.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Дольщик обязуется:

3.1.1. Произвести платежи в соответствии с п. 2 Договора.

3.1.2. В случае наступления обстоятельств, указанных в пункте 2.1.1., 2.4. Договора, произвести платежи в размере, определенном в этом пункте Договора.

3.1.3. Без письменного согласия Застройщика не уступать права требования по Договору третьим лицам, а также не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащих ему прав по Договору, до уплаты Дольщиком Застройщику Цены Договора, указанной в пункте 2 Договора, в полном объеме, или одновременно с переводом долга на нового Дольщика.

3.1.4. О переходе прав требования по Договору Дольщик обязан в письменной форме уведомить Застройщика не менее, чем в пятидневный срок до даты заключения договора уступки прав требования.

3.1.5. После государственной регистрации договора уступки прав требования предоставить Застройщику нотариально заверенную копию такого договора в течение 7 (Семи) дней с даты государственной регистрации договора уступки прав требования.

3.1.6. Принять по передаточному акту Квартиру от Застройщика в срок, предусмотренный пунктом 4.3 Договора.

3.1.7. Не производить перепланировку, в т.ч. перенос перегородок, дверных проемов, а также не менять места расположения санузлов и места прохождения водопроводных и канализационных стояков в Квартире до момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру.

3.1.8. На основании совместного заявления Сторон обратиться в органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации Договора, с предоставлением комплекта документов, необходимых для государственной регистрации, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, в срок 14 (Четырнадцать) календарных дней с даты подписания Сторонами Договора.

3.1.9. Предоставить Застройщику одновременно с подписанием настоящего Договора следующие документы:
- нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги Дольщика на заключение Договора или (при наличии) – нотариально удостоверенную копию брачного договора (иного договора/соглашения, определяющего имущественные права и обязанности супругов) и предусматривающего права и обязанности супругов в отношении заключения сделок с недвижимостью (если Дольщик состоит в зарегистрированном браке), либо
- нотариально удостоверенное заявление Дольщика о том, что на дату подписания Договора Дольщик в зарегистрированном браке не состоит.

3.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором.

3.2. Застройщик обязуется:

3.2.1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Дольщику Квартиру.

3.2.2. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, при условии выполнения в полном объеме Дольщиком своих обязательств по Договору, передать Дольщику Квартиру путем подписания передаточного акта.

В случае если строительство Дома не будет осуществлено в предусмотренный Договором срок, Застройщик, не позднее чем за два месяца до истечения указанного в Договоре срока, обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

3.2.3. На основании совместного заявления Сторон обратиться в органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации Договора, с предоставлением комплекта документов, необходимых для государственной регистрации, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, в срок 14 (Четырнадцать) календарных дней с даты подписания Сторонами Договора.

3.2.4. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором.

3.3. Застройщик вправе от своего имени привлекать заемные и/или кредитные денежные средства на строительство Дома путем заключения соответствующих договоров.

3.4. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Квартиры Дольщику в случае досрочного окончания строительства Дома и получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

4. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ПЕРЕДАЧЕ КВАРТИРЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Дольщиком осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту (далее по тексту – «Передаточный акт»).

4.2. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру не позднее ~~31~~ 31 ~~января~~ июля 2019 г. При наличии Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Застройщик вправе досрочно передать Квартиру Дольщику, а Дольщик обязан принять Квартиру и подписать Передаточный акт.

При этом Застройщик направляет Дольщику сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче с предупреждением Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях уклонения Дольщика, предусмотренных п. 4.7 Договора (далее по тексту – уведомление). Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в п. 11 Договора адресу Дольщика или вручено Дольщику лично под расписку.

4.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к принятию Квартиры в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного уведомления, для чего прибыть для подписания Передаточного акта по указанному Застройщиком в уведомлении адресу.

4.4. Дольщик вправе до подписания Передаточного акта указать недостатки Квартиры по качеству.

4.5. Дольщик обязуется при подписании Передаточного акта заключить договор на оказание коммунальных услуг и техобслуживание (содержание), либо договор иного наименования, с организацией, уполномоченной осуществлять функции управления Домом. С момента передачи Квартиры Дольщику обязательства по содержанию Квартиры и оплате коммунальных услуг переходят от Застройщика к Дольщику.

4.6. Дольщики самостоятельно и за свой счет осуществляют все действия необходимые для государственной регистрации своих прав на Квартиру. ~~Дольщик самостоятельно и за свой счет осуществляет все действия необходимые для государственной регистрации своих прав на Квартиру, а также при неполной оплате Дольщиком Цены Договора, Дольщик самостоятельно и за свой счет осуществляет все действия по государственной регистрации залога Квартиры в пользу Застройщика. При этом, если на момент подписания Передаточного акта оплата Цены Договора не произведена Дольщиком в полном объеме, Дольщик обязуется зарегистрировать права на Квартиру и залог на Квартиру в пользу Застройщика в течение 10 рабочих дней с момента подписания Передаточного акта.~~

4.7. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в срок, предусмотренный п. 4.3. Договора, или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в п. 4.4. Договора) Застройщик по истечении 14 (Четырнадцати) календарных дней со дня, предусмотренного п. 4.3 Договора для принятия Квартиры и подписания Передаточного акта, вправе (по выбору Застройщика) составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения в соответствии с п. 4.2. Договора, либо заказное письмо возвращено оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

4.8. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Квартиры вследствие уклонения Дольщика от подписания Передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

Отформатировано: русский

Отформатировано: интервал Перед: 6 пт, после: 0 пт, Поз.табуляции: 0 см, Выровнять по позиции табуляции + 0,75 см, Выровнять по позиции табуляции + 1 см, по левому краю

5.1. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Дольщик обязан уплатить Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки , а также Дольщик обязан возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх указанной неустойки, при этом размер таких убытков не может составлять более 10 % (десяти процентов) от Цены Договора согласно пункту 2.1. Договора.

~~За ненадлежащее исполнение или за неисполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность при наличии вины и в соответствии с законодательством Российской Федерации.~~

Отформатировано: русский

Отформатировано: интервал Перед: 6 пт, после: 12 пт

5.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Дольщик обязан уплатить Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Дома – составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания первого передаточного акта.

6.4. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если недостатки Квартиры выявлены в течение гарантийного срока.

6.5. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Дольщик имеет вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, либо предъявить иные законные требования.

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры 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 Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

6.7. Если дефекты (недостатки) Квартиры могут привести к ухудшению качества Квартиры или Дома, то Дольщик обязан немедленно письменно сообщить об этом Застройщику. При отсутствии такого сообщения риск такого ухудшения несет Дольщик.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

7.2. Дольщик имеет право отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:
7.2.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Квартиры на 2 (Два) месяца;
7.2.2. в иных, установленных Законом № 214, случаях.

7.3. Застройщик имеет право отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:
7.3.1. если Дольщик не исполняет свои обязательства по оплате Цены Договора в течение более чем два месяца;
7.3.2. в иных, установленных Законом № 214, случаях.

7.4. 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.

7.5. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным в п. 7.2 Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора, или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.3 Договора, – в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора, обязан возвратить Дольщику денежные средства, уплаченные им в счет Цены Договора.

7.6. Если в течение установленного срока возврата Дольщику денежных средств Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик зачислит денежные средства в депозит любого нотариуса по месту нахождения Застройщика, не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем он будет обязан уведомить Дольщика письменно.

Все расходы по оплате услуг нотариуса, понесенные Застройщиком в связи с внесением средств Дольщика в депозит нотариуса, будет нести Дольщик, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств со стороны Дольщика.

7.7. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным требованиям Закона № 214 к Застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8. ФОРС-МАЖОР

~~8.~~

Отформатировано: Отступ: Слева: 0,95 см, без нумерации

8.1. Стороны не несут ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, также как и забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, ограничения или запрет экспорта или импорта, принятие государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, восстание, бунт, мятеж, конфискация или наложение ареста, реквизиция, эмбарго, в т.ч. решений государственных и иных официальных органов, суда, и т.п., приостанавливающих или каким-либо иным способом задерживающих строительство Дома (в т.ч. по инициативе жителей), на время

действия этих обстоятельств, но только при условии, что они непосредственно повлияли на выполнение Стороны своих обязательств по Договору.

8.2. Сторона, надлежащее исполнение обязательств которой по Договору становится невозможным вследствие обстоятельств, указанных в п. 8.1. Договора, обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней, исчисляемых со дня наступления таких обстоятельств, уведомить другую Сторону о невозможности такого исполнения.

8.3. Если Сторона не может исполнить свои обязательства по Договору вследствие наступления обстоятельств, указанных в п. 8.1. Договора, то, срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и на срок необходимый для устранения последствий таких обстоятельств.

8.4. Если невозможность полного или частичного исполнения обязательств по Договору будет существовать более 6 (Шести) месяцев, любая Сторона вправе односторонне отказаться от исполнения Договора без возмещения убытков другой Стороны, уплаты какой-либо неустойки и процентов за пользование денежными средствами.

9. ~~9.~~ ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его толкования, исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

9.2. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований, возникающих из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его толкования, исполнения, нарушения, прекращения или действительности в порядке, предусмотренном п. 9.1 Договора, такой спор, разногласие или требование подлежит окончательному разрешению в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. ~~10.~~ ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

10.2. После подписания Договора все предыдущие переговоры и переписка по нему утрачивают силу.

10.3. Если иное не предусмотрено в тексте Договора или в Законе № 214, письма Сторон направляются друг другу по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанным в п. 11 Договора адресам или вручаются Сторонами друг другу лично под расписку.

10.4. Приложениями к Договору и его неотъемлемой частью являются:
10.4.1. Приложение № 1 – План и описание Квартиры;
10.4.2. Приложение № 2 - План этажа Дома. Местоположение квартиры на плане этажа;
10.4.3. Приложение № 3 - Технические характеристики Квартиры.
10.4.4. Приложение № 4 – График финансирования

10.5. Подписанием настоящего Договора Дольщик, в соответствии с законодательством Российской Федерации, выражает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре, а также контактных телефонах и адресах электронной почты, а именно: на совершение любых действий с использованием

Отформатировано: многоуровневый + Уровень: 1 + Стиль нумерации: 1, 2, 3, … + Начать с: 9 + Выравнивание: слева + Выровнять по: 0 см + Отступ: 0,63 см

Отформатировано: Отступ: Слева: 0,63 см, Поз.табуляции: нет в 0 см

Отформатировано: многоуровневый + Уровень: 1 + Стиль нумерации: 1, 2, 3, … + Начать с: 10 + Выравнивание: слева + Выровнять по: 0 см + Отступ: 0,85 см

Отформатировано: Отступ: Слева: 0,85 см, Поз.табуляции: нет в 0 см

средств автоматизации или без, в том числе на сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, передачу, включая трансграничную, обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение, в том числе на передачу третьим лицам.
Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Дольщика посредством включения его в списки и внесения в электронные базы данных Застройщика. Персональные данные Дольщика предоставляются в целях исполнения Договора, а также в целях информирования о других продуктах и услугах Застройщика, в том числе для передачи третьим лицам, на основании заключенных с ними договоров, компаниям, осуществляющим рассылку (в том числе почтовую, электронную и SMS-оповещений), организациям связи. Согласие предоставляется с момента подписания Дольщиком Договора на весь срок его жизни без оформления дополнительных документов, и может быть отозвано путем предоставления Дольщиком Застройщику письменного заявления в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.6. Настоящим Дольщик дает свое согласие на осуществление Застройщиком действий по распоряжению Земельным участком, таких как раздел, объединение и перераспределение, по проведению в отношении Земельного участка кадастровых работ, постановки на кадастровый учет вновь образованных земельных участков/земельного участка и заключению договоров/договора аренды Застройщиком на вновь образованные земельные участки/земельный участок.

Также Дольщик дает свое согласие на замену предмета залога, возникшего в соответствии со ст. 13 Закона № 214, в результате которой предметом залога будет являться вновь образованный земельный участок, отведенный под строительство Дома. При этом Застройщик имеет право на заключение с ним договоров аренды образованных и измененных земельных участков.

10.7. Договор составлен и подписан сторонами в трех экземплярах: один экземпляр для Дольщика, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, имеющих одинаковую юридическую силу.

11. АДРЕСА ДЛЯ КОРРЕСПОНДЕНЦИИ, ТЕЛЕФОНЫ

Застройщик: АО «ЮИТ Московский регион»

Юридический адрес: 140202, Московская область, г. Воскресенск, ул. Московская, д.41,

+7 (495) 229-68-27

Адрес доставки корреспонденции: 140009, Россия, Московская область, г. Люберцы, ул. Красная, д.4

Адрес электронной почты: secr@yit.ru

Дольщик:
Адрес:
Телефоны:
Адрес электронной почты:

12. Банковские реквизиты для оплаты Дольщиком платежей по Договору:

Получатель платежа: АО «ЮИТ Московский регион»

ИНН: 5005053622
КПП: 500501001

Расчетный счет: 40702810440000023974
ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г.Москва
БИК: 044525225
Корреспондентский счет: 30101810400000000225

Застройщик **Дольщик**

_____ _____

Приложение № 1
к Договору № _____
участия в долевом строительстве
жилого дома от «__» _____20__ года

План и описание Квартиры № _____

План квартиры (планировка)

№	Характеристика	Количественный показатель характеристики, шт./кв.м
1	Количество комнат	
2	Площади комнат	
3	Количество помещений вспомогательного назначения (кухни, санузлы, коридоры, кладовки и пр.)	
4	Площадь помещений вспомогательного назначения (кухни, санузлы, коридоры, кладовки и пр.)	
5	Количество лоджий, веранд, балконов, террас	
6	Площадь лоджий, веранд, балконов, террас	

Застройщик **Дольщик**

Приложение № 2
к Договору № _____
участия в долевом строительстве
жилого дома от «__» _____ 20_ года

План этажа Дома
Местоположение квартиры № ___ на плане этажа

Застройщик **Дольщик**

Приложение № 3
к Договору № _____
участия в долевом строительстве
жилого дома от «__» _____ 20__ года

Технические характеристики Квартиры

Технические характеристики Квартиры к моменту передачи ее Дольщику	В Квартире устанавливается входная дверь. Установка вводного щита с УЗО. Внутриквартирные перегородки выполняются без отделки. Канализация: выполняется монтаж стояков. На отводах устанавливаются заглушки. Подводка канализационных труб к сантехприборам не выполняется. Санитарно-техническое оборудование не устанавливается. Выполняются вертикальные стояки холодного и горячего водоснабжения с установкой запорной арматуры. Вентиляция естественная вытяжная. Электромонтажные работы выполняются до квартирного распределительного щита без установки розеток. Выполняется разводка систем освещения в потолке без установки выключателей. Электрические плиты не устанавливаются. Обеспечивается напряжение 220 В. Разводка проводов слаботочных систем (телевидение) выполняется до монтажного разъема в щите на лестничной клетке. Система отопления монтируется в объеме проектной документации, с установкой конвекторов. Устройство оконных и дверных откосов не выполняется. Выполняется устройство гидроизоляции в санузлах Установка подоконной доски не производится.~~В Квартире устанавливается входная дверь.~~ ~~Установка вводного щита с УЗО.~~ ~~Внутриквартирные перегородки выполняются без отделки.~~ ~~Канализация: выполняется монтаж стояков. На отводах устанавливаются заглушки. Подводка канализационных труб к сантехприборам не выполняется. Санитарно-техническое~~

	~~оборудование не устанавливается.~~ ~~Выполняются вертикальные стояки холодного и горячего водоснабжения с установкой запорной арматуры.~~ ~~Вентиляция естественная вытяжная.~~ ~~Электромонтажные работы выполняются до квартирного распределительного щита без установки розеток.~~ ~~Выполняется разводка систем освещения в потолке без установки выключателей. Электрические плиты не устанавливаются.~~ ~~Обеспечивается напряжение 220 В.~~ ~~Разводка проводов слаботочных систем (телевидение) выполняется до монтажного разъема в щите на лестничной клетке.~~ ~~Система отопления монтируется в объеме проектной документации, с установкой конвекторов.~~ ~~Устройство оконных и дверных откосов не выполняется.~~ ~~Выполняется устройство гидроизоляции в санузлах~~ ~~Установка подоконной доски не производится.~~

Застройщик **Дольщик**

Приложение № 4
к Договору № _____
участия в долевом строительстве
жилого дома от «___» _____ 20__ года

График финансирования

№ п/п	Месяц	Год	Сумма в рублях	Примечание

	ИТОГО			

Оплата производится до 12~~2~~5 числа каждого месяца, указанного в графике финансирования.

Застройщик **Дольщик**

_____ _____