**ДОГОВОР № 00/ДУ-номер дома-номер квартиры -2013**

долевого участия в строительстве многоквартирного дома

**г. Москва, 2013 год**

**ДОГОВОР № 00/ДУ-номер дома-номер квартиры -2013**

долевого участия в строительстве многоквартирного дома

г. Москва «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2013 года.

**Общество с ограниченной ответственностью «Некрасовка Девелопмент»,** именуемое в дальнейшем *«****Застройщик****»,* в лице Генерального директора Юферова Константина Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин (ка) РФ** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-, именуемый (-ая) в дальнейшем «***Участник долевого строительства»***, или *«****Участник****»*, с другой стороны, совместно именуемые ***«Стороны»***, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, 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-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем (далее – Договор):

1. **ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ**

1.1. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 50:22:0060416:91, площадью 66793 ***кв. м***, расположенный по адресу: Московская область, Люберецкий район, Муниципальное образование городское поселение Красково, деревня Мотяково.

1.2. **Объект недвижимости** – комплекс жилых зданий и объектов культурно-бытового и социального значения, возводимый на Земельном участке и расположенный в квартале жилой застройки «Кореневский форт».

1.3. **Многоквартирный дом**  **–** многоквартирный жилой дом (секция), состоящий из 3 (трех) этажей, расположенный по строительному адресу: Московская область, Люберецкий район, Муниципальное образование городское поселение Красково, деревня Мотяково, секция № **(Приложение № 2 «План создаваемого объекта недвижимости - комплекс жилых зданий и объектов культурно-бытового и социального значения»).**

1.4. **Объект долевого строительства (или Квартира) – квартира (жилое помещение)**, **состоящая из \_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_) комнат (-ы), расположенная в Многоквартирном доме на \_\_\_(\_\_\_\_\_) этаже, со строительным номером \_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)согласно размещению Объекта долевого строительства на поэтажном плане этажа Многоквартирного дома (Приложение № 1«План расположения Объекта долевого строительства (квартиры) на поэтажном плане жилого дома») и создаваемая с привлечением денежных средств Участника и подлежащая передаче Участнику без внутренней отделки с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в п. 7.4. настоящего Договора, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию  Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.**

1.5. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства –** площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом,  включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры, без учета площади помещений вспомогательного использования (лоджий и балконов).

1.6. **Инвестируемая (расчетная) площадь Объекта долевого строительства –** сумма общей инвестируемой площади квартиры (с учетом площади помещений вспомогательного использования - лоджий и балконов, с применением понижающих коэффициентов для лоджий-0,5; понижающий коэффициент для балконов-0,3), которая определяется в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом на дату подписания настоящего Договора.

1.7. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства –** сумма общей площади квартиры и площади помещений вспомогательного использования (лоджий и балконов), которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных БТИ, и составления технического паспорта на Многоквартирный дом и Квартиру.

1.8. **Застройщик –** юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство.

1.9. **Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию –** документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.10. **Цена договора –** размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства (создания) Объекта недвижимости, в том числе Объекта долевого строительства. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта недвижимости, в том числе Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика). Цена договора определяется как денежная сумма, равная произведению Инвестируемой (расчетной) площади квартиры на инвестиционную цену одного кв. м. 1.11. **БТИ** – организация (орган) по учету объектов недвижимого имущества.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. В соответствии с настоящим Договором **Застройщик** обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) **Многоквартирный дом** и после получения **Разрешения на ввод  в эксплуатацию Многоквартирного дома** передать **Объект долевого строительства** **Участнику долевого строительства** при условии надлежащего исполнения им своих обязательств, в том числе после полной оплаты **Участником долевого строительства** обусловленной Договором цены.

2.2. **Объектом долевого строительства (Квартирой)** в соответствии с условиями настоящего договора является жилое помещение, расположенное в Объекте недвижимости и имеющее следующие параметры и характеристики:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Номер многоквартирного дома, в котором расположена квартира** | **Этаж многоквартирного дома, на котором расположена квартира** | **Строительный номер квартиры -**  **объекта долевого**  **строительства** | **Проектная общая площадь**  **Объекта долевого строительства**  **(квартиры),**  **кв.м.** | **Инвестируемая (расчетная) Объекта долевого строительства (квартиры), кв.м.** |
| **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |

2.2.1. Расположение Квартиры указано на Плане расположения помещений Объекта долевого строительства (квартиры) на поэтажном плане этажа Многоквартирного дома – Приложение №1, которое прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

2.3. **Участник** обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиры в порядке и сроки, установленные настоящим договором (глава 6).

2.4. Строительство Многоквартирного дома ведется на основании:

- разрешения на строительство квартала жилой застройки «Кореневский форт» № RU50513103-17 от «10» апреля 2013 года, выданного Администрацией муниципального образования городского поселения Красково Люберецкого района Московской области;

- договора купли-продажи земельного участка от 06.11.2012 г. №ДКП/К-49 площадью 66793 кв.м. (категория земель – земли населенных пунктов; разрешенное использование – под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения), свидетельство о государственной регистрации права от 14 января 2013 года, бланк 50-АДN 793779, кадастровый номер 50:22:0060416:91. Участок расположен по адресу: Московская область, Люберецкий район, Муниципальное образование городское поселение Красково, д. Мотяково;

- проектной декларации, размещенной в Интернете по адресу www.k-fort.ru.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору, **Застройщик** извещает **Участника** о произошедших изменениях дополнительно.

2.5. Ориентировочный срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию:

**III квартал 2014 г (не позднее «30» сентября 2014 г)**.

Датой ввода **Многоквартирного дома** в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.6. При оформлении права собственности на Квартиру Объект долевого строительства подлежит передаче в собственность **Участнику долевого строительства**.

2.7. Обязательства по государственной регистрации Договора (дополнений и изменений к нему) и права собственности на Квартиру **Участник долевого строительства** принимает на себя и осуществляет за свой счет. В расходы Участника включается, в том числе, оплата услуг БТИ.

2.8. Все риски в период строительства Объекта недвижимости, в том числе риск случайной гибели или повреждения Квартирыдо ее передачи **Участнику долевого строительства** по акту приема-передачи, несет **Застройщик.**

2.9 Указанный в Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Многоквартирного дома. Почтовый адрес будет присвоен Многоквартирному дому после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

2.10. Адрес Объекта долевого строительства (Квартиры), его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства Объекта недвижимости, в составе которого находится Квартира, и получения разрешения на ввод в эксплуатацию. При этом фактическая площадь Квартиры уточняется по данным БТИ**.**

2.11. **Участник долевого строительства** в настоящее время не состоит в зарегистрированном браке, заявление об отсутствии супруга (ги) предоставлено.

2.11**. Участник долевого строительства** в настоящее время состоит в зарегистрированном браке, нотариально заверенное согласие супруга (ги) на приобретение Квартиры получено

2.11**. Участник долевого строительства** в настоящее время состоит в зарегистрированном браке, согласно условиям брачного договора согласие супруга (ги) на заключение сделки по предмету настоящего договора не требуется.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**

3.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** (НДС не облагается) из расчета \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей за 1 (Один) кв. м. инвестируемой (расчетной) площади Объекта.

Указанная цена 1 (Одного) кв. м. инвестируемой (расчетной) площади Объекта является окончательной и действует только для настоящего Договора.

3.2. Увеличение Цены Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, не допускается, за исключением случаев, указанных в п. 3.3.

3.3. В случае если по данным БТИ фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит инвестируемую площадь, указанную в п. 1.6. настоящего договора, **Участник** до подписания акта приема-передачи Квартиры производит компенсацию затрат **Застройщика** по созданию дополнительной площади, исходя из цены 1 кв.м., указанной в п. 3.1. настоящего договора, путем внесения дополнительных денежных средств на расчетный счет **Застройщика** согласно выставленному счету за счет собственных средств.

3.4. Если по данным БТИ фактическая площадь Объекта долевого строительства меньше инвестируемой площади, указанной в п. 1.6. настоящего договора, **Застройщик**  обязан возвратить **Участнику долевого строительства** излишне уплаченные средства, исходя из цены 1 кв. м., указанной в п. 3.1. настоящего договора, путем внесения денежных средств на расчетный счет **Участника.**

3.5. Оплата суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 3.3. настоящего Договора, производится **Участником** в течение пяти рабочих дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

3.6. Оплата суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 3.4. настоящего Договора, производится **Застройщиком** в течение пяти рабочих дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

3.7. В цену настоящего договора включена сумма денежных средств на оплату услуг **Застройщика** и сумма компенсации **Застройщику** затрат на строительство Многоквартирного дома, в том числе:

1) строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

2) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

4) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

5) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;

7) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельном участке, предоставленном застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Сумма денежных средств на оплату услуг **Застройщика** составляет 5 (пять) % от цены договора. В случае наличия по окончании строительства разницы между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства), указанная разница также относится к вознаграждению **Застройщика**.

3.8. В цену настоящего Договора не включены затраты **Участника** по государственной регистрации Договора (изменений и дополнений к нему) и оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 2.2. настоящего Договора, в собственность, а также оплата услуг БТИ.

1. **ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. **Участник** производит оплату Цены Договора путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**. Назначение платежа: «Оплата по Договору **№ 00/ДУ-номер дома-номер квартиры -2013 долевого участия в строительстве многоквартирного дома** от «\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2013 года. **(НДС не облагается)*».***

4.2. Оплата Цены Договора **Участником долевого строительства** производится в следующем порядке:

4.2.1. Денежная сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (..) подлежит уплате в течение трех рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

4.3. Факт оплаты **Участником** денежной суммы, подтверждается копиями платежных поручений с отметкой об исполнении.

4.4. В случае возникновения споров по факту оплаты между **Участником** и **Застройщиком Стороны** проводят сверку взаиморасчетов.

4.5. Датой исполнения обязанности **Участника** по оплате Цены договора признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика** согласно выписке обслуживающего **Застройщика** банка.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

5.1. **Права и обязанности Застройщика:**

5.1.1. **Застройщик** гарантирует **Участнику** отсутствие на момент заключения настоящего договора текущих имущественных обязательств, связанных с правами третьих лиц на Квартиру. **Застройщик** также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего договора имущественные права на Квартиру не будут закреплены за иными лицами, за исключением положения п. 5.1.2 настоящего Договора.

5.1.2. С письменного согласия **Застройщика** допускается Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по настоящему Договору только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

5.1.3. **Застройщик** гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

5.1.4. **Застройщик** гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п.3.1. настоящего Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных п.п. 3.3., 3.4. и 7.5. настоящего Договора.

5.1.5. **Застройщик** обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих надлежащим образом оформленную разрешительную документацию (допуски к производству соответствующих видов работ).

5.1.6. **Застройщик** обязуется извещать **Участника** об организационных собраниях по вопросам создания Многоквартирного дома путем размещения указанной информации в сети Интернет на сайте [www.k-fort.ru](http://www.k-fort.ru).

5.1.7. **Застройщик** обязуется обеспечить проектирование, строительство, сдачу Многоквартирного дома приемочной комиссии и получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

5.1.8. **Застройщик** обязуется в случае расхождения инвестируемой и фактической площади Квартиры возвратить **Участнику долевого строительства** излишне уплаченные денежные средства в соответствии с п. 3.4. и п. 3.6. настоящего Договора.

5.1.9. **Застройщик** обязуется в разумные сроки привести документы, являющиеся основанием для осуществления строительства Многоквартирного дома в соответствие  с действующим законодательством и мотивированными требованиями органов власти или иных организаций по их указанию, уполномоченных на выдачу разрешений, согласований, одобрений, осуществление регистрации (в том числе учетной), контроля, надзора и т.п.

5.1.10. **Застройщик** в течение одного месяца с момента получения разрешения (акт) на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передает разрешение (акт) на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения (акта), а также иные документы, необходимые со стороны **Застройщика**, в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства, или самому **Участнику**.

5.1.11 Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче объекта долевого строительства.

5.2. **Права и обязанности Участника:**

5.2.1. **Участник** обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, установленном гл. 4 настоящего Договора, и кроме того, обязуется в случае расхождения инвестируемой и фактической площади Квартиры произвести доплату в соответствии с п. 3.3. и п. 3.5. настоящего Договора.

5.2.2. **Участник** обязуется принять Квартиру от **Застройщика** по Акту приема-передачи Квартиры в сроки, указанные в п. 6.4. настоящего договора.

5.2.3. После сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию **Участник** обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом).

5.2.4. **Участник** осуществляет предварительную оплату расходов за срок, согласованный Сторонами, по техническому обслуживанию Квартиры и коммунальных услуг соразмерно площади Квартиры по ставкам, определенным эксплуатирующей организацией. Предварительная оплата расходов должна быть осуществлена в течение 10 (десяти) календарных дней после выставления **Застройщиком** или уполномоченной им организацией соответствующего счета, но не ранее подписания акта приема-передачи Квартиры с **Участником.**

5.2.5. В случае изменения почтовых, платежных и других реквизитов **Участник долевого строительства** обязуется не позднее 3 (трех) рабочих дней известить об этом **Застройщика** путем направления на его почтовый адрес заказного письма. В случае отсутствия у **Застройщика** информации об изменении почтового адреса **Участника**, любая корреспонденция направленная **Застройщиком** по указанному в Договоре адресу Участника будет являться надлежащим уведомлением.

1. **СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

6.1. Срок передачи **Участнику долевого строительства** Квартиры - **III квартал 2014 г (не позднее «30» сентября 2014 г.)** по факту получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.2. Не менее чем за месяц до срока, указанного в п. 6.1. настоящего договора, Застройщик письменно уведомляет **Участника долевого строительства** о готовности Квартиры к передаче.

6.3. Передача Объекта долевого строительства **Застройщиком** и принятие его **Участником** осуществляется на основании подписываемого **Сторонами** Акта приема-передачи Квартиры.

6.4. Приемка Квартиры **Участником долевого строительства** (или его представителем) должна быть осуществлена в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения письменного уведомления **Участником долевого строительства** о готовности Квартиры к передаче.

6.5. После приемки Квартиры и подписания **Сторонами** акта приема-передачи Квартиры **Участник долевого строительства** вправе производить строительные и отделочные работы в Квартире, но не вправе без письменного разрешения Застройщика до государственной регистрации права собственности производить перепланировку и переоборудование Квартиры, влекущие ее конструктивное изменение и изменение стоимости в случае реализации.

6.6. При нарушении **Участником долевого строительства** сроков, указанных в п. 6.4. настоящего договора, **Застройщик** вправе составить односторонний акт (или иной документ) о передаче Квартиры **Участнику долевого строительства** по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику (за исключением случая досрочной передачи Квартиры, указанной п. 5.1.11 настоящего договора). Указанный акт может быть составлен только в случае наличия у **Застройщика** сведений о получении **Участником долевого строительства** письменного уведомления о готовности Квартиры к передаче или об отказе **Участника долевого строительства** от его получения, либо по причине отсутствия **Участника долевого строительства** по указанному им в настоящем договоре почтовому адресу. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления одностороннего акта (или иного документа) о передаче Квартиры **Участнику**.

6.7. Риск случайной гибели или повреждения Квартиры переходит к **Участнику** с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

6.8. Право собственности на Квартиру возникает у **Участника** с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 года.

6.9. При обнаружении существенных недостатков Квартиры **Участник долевого строительства** вправе потребовать от **Застройщика** безвозмездного устранения таких недостатков, при этом **Застройщик** обязан устранить существенные недостатки Квартиры в срок, установленный соглашением **Сторон** или техническим регламентом на выполнение необходимых строительных и ремонтных работ. Под существенными недостатками **Стороны** понимают такие недостатки, которые не позволяют **Участнику долевого строительства** после приемки Квартиры начать в ней проведение строительных и отделочных работ. В этом случае описание обнаруженных недостатков с указанием срока их устранения **Застройщиком** стороны вносят в акт приема-передачи Квартиры.

6.10. В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, **Застройщик** не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан письменно направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего договора (путем направления заказного письма с уведомлением о вручении) (либо иными возможными способами довести соответствующую информацию до Участника). Такое изменение осуществляется путем подписания **Сторонами** дополнительного соглашения к Договору в срок, не превышающий 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения **Участником** соответствующего письменного уведомления (соответствующей информации).

1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И          ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Качество Объекта  долевого строительства, который будет передан **Застройщиком Участнику** по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2.  **Стороны** исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома, утвержденный в установленном порядке.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет с даты его передачи **Участнику долевого строительства**. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года с даты подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства **Участнику**.

7.4.  Перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства:

Выполняются отделочные и специальные работы с «чистовой отделкой» в объеме проекта по:

* Лестничным клеткам;
* Вестибюлям;
* Техподпольям;
* Чердачным помещениям;
* Крыше;
* Помещениям электрощитовых, пультовых и прочим спецпомещениям;

**Квартиры:**

* Внутриквартирные перегородки выполняются в местах, предусмотренных проектом;
* Выполняется установка входных дверных блоков;
* Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен с комплектацией скобяными изделиями по проекту;
* Подоконные доски не устанавливаются;
* Выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются (по разъяснению МНИИТЭП - под выравнивающей стяжкой понимается весь объем цементно-песчаной и полимерцементной стяжки);
* Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстолья) не устанавливается;
* Межкомнатные внутренние дверные блоки не устанавливаются
* Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются собственниками помещений;
* Нумерация квартир выполняется.

**Электромонтажные работы и слаботочные системы:**

* Электромонтажные работы выполняются на 1 этапе (при вводе дома в эксплуатацию) - монтаж и допуск электроустановки на общедомовые нужды с установкой этажных щитов и внутренних щитков для механизации отделочных работ с ограничением аппарата потребления электроэнергии на 16А;
* Радио, телевидение, телефонизация - выполняются в объеме проекта на оконечное устройство без ввода в квартиры;
* Пожарная система ППА и ДУ выполняется в объеме проекта. Пожарные извещатели не устанавливаются;
* Поквартирные счетчики устанавливается.

**Сантехнические работы:**

* Система отопления выполняется путем установки радиаторов по квартире с подключением
* Холодное и горячее водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводок для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки, унитазы. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками;
* Сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт - унитазы, мойки) не устанавливаются;
* Счетчики расхода горячей и холодной воды поквартирные устанавливаются по заявкам эксплуатирующих организаций по мере заселения квартир в соответствии с установленным порядком;
* Счетчики расхода горячей и холодной воды на вводах в здание устанавливаются до проведения приемочной комиссии 1-го этапа;
* Фекальная канализация. Выполняются стояки с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводок для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек). Работы по устройству трубных разводок для подключения приборов выполняются собственниками помещений.
* Сантехкабины. Поставляются без ванн, унитазов, умывальников (с заглушками систем водоснабжения и канализации на подключение оборудования).

7.5. В случае если Многоквартирный дом построен с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, **Участник** вправе по своему выбору, потребовать от **Застройщика**:

 - безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

 - соразмерного уменьшения Цены Договора;

 -  возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.6. В случае существенного нарушения требований к качеству Многоквартирного дома или Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования, **Участник** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

7.7. В случае нарушения **Застройщиком** сроков передачи **Участнику**  Объекта  долевого строительства, установленных гл. 6 настоящего Договора, **Участник** имеет право взыскать с **Застройщика** неустойку (пени) в размере, установленным Законом 214-ФЗ. В случае неисполнения **Застройщиком** обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный п. 6.1. настоящего Договора на два месяца, **Участник** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора.

7.8. В случае нарушения **Участником** условий, предусмотренных гл. 4. настоящего Договора, **Застройщик** вправе взыскать с **Участника** неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

7.9. Оплата штрафных санкций не освобождает **Стороны** от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.10.  Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки и расходы в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

7.11. **Участник** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства (Квартиры), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения Участником требований технических 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.

7.12. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ, РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения **Сторонами** всех своих обязательств по настоящему договору.
   2. Расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
   3. В случае нарушения п. 6.5. настоящего договора **Участником долевого строительства**, **Застройщик** имеет право демонтировать произведенные работы за счет **Участника долевого строительства**, либо в установленном законом порядке расторгнуть настоящий Договор.
   4. В случае просрочки сроков внесения платежа **Участником долевого строительства**, установленных в п. 4.2. настоящего договора, более чем два месяца, **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке, предусмотренном действующим законодательством, отказаться от исполнения Договора.
   5. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства (Квартиры) или не устранения выявленных недостатков в установленный соглашением **Сторон** срок **Участник долевого строительства** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от **Застройщика** возврата денежных средств и уплаты процентов в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
2. **ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ**
   1. В обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у **Участника долевого строительства** находится в залоге Земельный участок.
   2. Удовлетворение требований **Участника долевого строительства** за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
3. **ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а так же изменения действующего законодательства Российской Федерации.

10.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

10.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обстоятельства по настоящему Договору, должна с учетом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

10.5. После прекращения действия указанных обстоятельств Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит  или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

10.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и возвратить все переданное другой Стороне  по настоящему Договору.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации. С этого момента Договор становится обязательным для заключивших его Сторон. С момента заключения настоящего договора все устные соглашения, предварительные договоры, заключенные между сторонами ранее в отношении **Объекта долевого строительства,** теряют силу.
   2. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору, их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а так же расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением Сторон.
   3. Приложение №1, Приложение №2, к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.
   4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению.
   5. Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.
   6. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема передачи Квартиры и Акта о результатах реализации договора.
   7. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами в процессе исполнения настоящего договора, разрешаются путем переговоров.
   8. В случае невозможности урегулировать разногласия путем переговоров, все споры и разногласия возникшие в связи с исполнением настоящего договора, подлежат рассмотрению в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
   9. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
   10. Подписав Договор, Участник предоставляет Застройщику свое письменное согласие на обработку (сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ)) и совершение любых действий (операций) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, с персональными данными, указанными в Договоре и в иных документах, полученных для целей заключения и исполнения Договора, в том числе в целях:

* оповещения **Участника** об изменениях в продуктовой линейке, новых продуктах, услугах и работе **Застройщика**;
* направления уведомлений и требований **Застройщика** (в том числе с использованием электронных видов связи: СМС-сообщения, сообщения на адрес электронной почты и иное);
* контроля за своевременным исполнением обязательств **Участника**;
* реализации функций по сбору, хранению и обновлению сведений, подлежащих предоставлению **Участником Застройщику**.

Данное положение распространяется на случаи предоставления **Участником** информации в порядке, установленном действующим законодательством РФ, а также передачу информации в целях реализации прав, предусмотренных Договором. **Участник** при подписании Договора выражает согласие на обработку указанных в Договоре персональных данных с использованием автоматизированных систем при условии соблюдения установленных действующим законодательством РФ требований к указанным системам.

Указанное в настоящем пункте письменное согласие сохраняет силу в течение срока действия Договора.

* 1. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**12. Реквизиты и подписи сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства:** |
| **ООО «Некрасовка Девелопмент»**  107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 19, корп. 2  ИНН/КПП 7708670823/770801001  ОГРН 1087746608784  р/с 40702810290360084401 в ОАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»  БИК 044525555  к/с 30101810400000000555  Контактный телефон: + 7( 495) 258 - 8535  Адрес для направления корреспонденции: (почтовый адрес): 109428, Москва, Рязанский проспект, д. 24, к. 2 | **Гражданин (-ка) РФ \_\_\_**  **пол: \_\_\_\_\_\_\_\_,**  **дата рождения:**  **место рождения:**  **паспорт -**  **выдан**  **код подразделения -**  **адрес регистрации -**  Контактный телефон:  Адрес для направления корреспонденции: (почтовый адрес): **совпадает с адресом регистрации** |
|  |  |
| **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Юферов К.С.**  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |