

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № ____/М-39

г. Клин Московская область _____ **две тысячи** _____ **года**

Общество с ограниченной ответственностью «Компания ТехноСтройОлимп», в лице Генерального директора Поставничевой Ирины Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и

_____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее «**Договор**») о нижеследующем:

Статья 1. Основные понятия и их толкование

1.1. Застройщик – ООО «Компания ТехноСтройОлимп» (ИНН: 7709763372, ОГРН: 1077761840727, дата государственной регистрации: 29.10.2007 года, наименование регистрирующего органа: МИФНС № 46 по г. Москве, КПП: 773001001, адрес постоянно действующего исполнительного органа: Россия, город Москва, Кутузовский проспект, д. 41, офис 7, пользующееся на праве аренды земельным участком с кадастровым номером _____, расположенным по адресу: **Московская область, Клинский муниципальный район, городское поселение Клин, г. Клин,** _____ и привлекающее денежные средства физических и/или юридических лиц для строительства (создания) Дома в соответствии с проектной документацией и на основании полученного разрешения на строительство. Строительно-монтажные работы осуществляются путем привлечения третьих лиц, имеющих допуски саморегулируемых организаций на производство соответствующих видов работ.

1.2. Участник долевого строительства (Участник) – физические и/или юридические лица, денежные средства которых привлечены для долевого строительства многоквартирного жилого дома и у которых в дальнейшем возникает право собственности на построенный объект долевого строительства и право общей долевой собственности на общее имущество в жилом доме.

1.3. Дом – многоквартирный жилой дом, расположенный по строительному адресу: **Московская область, Клинский муниципальный район, городское поселение Клин, г. Клин,** _____, в состав которого входит Объект долевого строительства.

1.4. Объект долевого строительства (далее равнозначно - Объект, Квартира) – жилое помещение, расположенное в доме, расположенное в Доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, имеющее следующие проектные характеристики:

Дом	Квартира	Этаж	Общая площадь с учетом неотапливаемых помещений (согласно проектной документации)	Общая площадь жилого помещения	Жилая площадью
1	2	3	4	5	6
Условный проектный №	Условный проектный №	Расположение объекта	Квадратный метр	Квадратный метр	Квадратный метр

Окончательные площади Объекта долевого строительства определяются по результатам обмеров органами технической инвентаризации (по данным технического паспорта Дома) после ввода Дома в эксплуатацию. Окончательная площадь Объекта долевого строительства указывается в **Акте сверки взаимных расчетов между Сторонами** и в **Акте приема-передачи Объекта**.

1.5. Технический паспорт Дома - документация Органа технической инвентаризации с характеристиками Объекта долевого строительства.

1.6. Характеристики Объекта долевого строительства, указанные в техническом паспорте Дома - характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации органа технической инвентаризации после ввода Дома в эксплуатацию.

1.7. Цена договора – размер долевого взноса.

Статья 2. Правовые основания для заключения Договора

2.1. Основанием для заключения Договора является:

2.1.1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;

2.1.2. Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

2.2. Застройщик осуществляет строительство (создание) многоквартирного жилого дома на основании:

2.2.1. Договора аренды земельного участка № _____ от _____ года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области _____ года № _____.

2.2.2. Разрешения на строительство № RU _____ от _____ года, выданного Администрацией Клинского муниципального района Московской области;

2.3. Проектная декларация от _____ 2014 г., опубликована на официальном Интернет сайте Застройщика: www.tolimp.ru.

Статья 3. Предмет договора

3.1. Предметом Договора является участие Участника долевого строительства в финансировании строительства (создания) Дома с целью приобретения Участником долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства, указанного в пункте **1.4 статьи 1** настоящего Договора, после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.2. Финансирование Участником долевого строительства в размере, указанном в статье 5 Договора, является основанием для возникновения с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

3.3. Состав Объекта долевого строительства и его проектные характеристики согласованы Сторонами в Приложении № 1 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указанные в техническом паспорте Дома, составленном органом технической инвентаризации после ввода Дома в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в пункте **1.4. статьи 1** и в Приложении №1 к Договору. При этом верными считаются данные, указанные **техническом паспорте Дома**.

3.4. В Договоре указан строительный адрес Объекта долевого строительства. После ввода Дома в эксплуатацию Объекту долевого строительства присваивается почтовый адрес. Смена строительного адреса Объекта долевого строительства на почтовый адрес оформляется путем внесения письменных изменений в пункт **1.4 статьи 1** и в Приложение №1 Договора, посредством заключения дополнительного соглашения к Договору.

3.5. Участник долевого строительства приобретает право собственности на Объект долевого строительства только после полной оплаты **Цены договора**, определенной в соответствии с положениями ст.5 настоящего Договора, с момента государственной регистрации права собственности.

Статья 4. Срок передачи Объекта долевого строительства

4.1. Планируемый срок окончания строительства Объекта долевого строительства и ввода Дома в эксплуатацию - _____ года.

4.2. Срок передачи Объекта участнику долевого строительства – не позднее **шести месяцев** с даты ввода Дома в эксплуатацию.

4.3. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект по передаточному акту (далее «**Акт приема-передачи Объекта**») не позднее **6 (шести) месяцев** с даты ввода Дома в эксплуатацию, а Участник долевого строительства в свою очередь обязан принять Объект долевого строительства в течение **7 (семи) календарных дней** с момента получения **Уведомления о завершении строительства Объекта в составе Дома и готовности его к передаче** и необходимости его принять путем подписания Акта приема-передачи Объекта. Настоящим Сторонами согласована возможность досрочного исполнения обязательства Застройщиком по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, но не ранее чем после получения в установленном законом порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

4.4. В случае, если строительство (создание) Дома не может быть завершено в планируемый срок Договором срок, Застройщик не позднее **чем за два месяца** до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию (**уведомление**) о

невозможности завершения строительства (создания) многоквартирного дома в установленный Договором срок с предложением о внесении дополнений в Договор путем заключения Дополнительного соглашения к настоящему Договору. Изменение предусмотренного Договором срока передачи застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Статья 5. Цена договора (размер долевого взноса) и порядок расчетов

5.1. Цена договора по соглашению с Участником долевого строительства определяется, как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика. Цена договора устанавливается Сторонами на условиях настоящей статьи.

5.2. Участник долевого строительства уплачивает **Цену договора (долевой взнос)** Застройщику на расчетный счет, указанный в статье 18 настоящего Договора, в размерах, сроки, и на условиях п.п. 5.3. настоящего Договора.

5.2.1. Обязанность Участника долевого строительства по уплате **Цены договора** считается исполненной в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в полном объеме.

5.2.2. О перечислении денежных средств Участник долевого строительства извещает Застройщика путем передачи ему копии платежного документа.

5.2.3. В случае осуществления оплаты **Цены договора (долевого взноса)** за Участника долевого строительства третьим лицом в соответствующем платежном поручении (платежном документе) должно быть указано следующее назначение платежа:

«оплата долевого взноса по договору участия в долевом строительстве № ____/М-39 от «__» июня 2014 года за _____» НДС не облагается.

5.2.4. При неверном указании назначения платежа в платежном документе Застройщик оставляет за собой право не засчитывать поступившие денежные средства в счет оплаты Цены договора, при этом Цена договора признается не оплаченной. Денежные средства возвращаются плательщику (третьему лицу), а Участник долевого строительства признается лицом, нарушившим свои обязательства по Договору.

5.3. Стороны по обоюдному согласию установили следующий порядок определения цены договора (размера долевого взноса), срок действия условия о размере цены договора и порядок оплаты.

5.3.1. Цена договора (размер долевого взноса) устанавливается в размере _____,00 (_____) **рублей** НДС не облагается на основании ст. 149 Налогового кодекса РФ.

Определенная в соответствии с настоящим подпунктом Цена договора оплачивается Участником в следующем порядке:

5.3.1.1. часть цены долевого участия в размере _____ **рублей** оплачивается за счет собственных средств Участник долевого строительства в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

5.3.1.2. часть цены долевого участия в размере _____ **рублей** оплачивается за счет собственных средств Участник долевого строительства в срок не позднее 5 _____.

Дата оплаты **долевого взноса** определяется датой поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 18 настоящего Договора.

Указанная **Цена договора** действует при расчетах между сторонами в случае ее 100% оплаты в течение **7 (семи) рабочих дней** с даты государственной регистрации настоящего Договора.

В случае поступления денежных средств в счет оплаты установленной настоящим подпунктом **Цены договора** полностью и/или частично по истечении срока ее действия, при условии, что просрочка поступления денежных средств не связана с ненадлежащим исполнением принятых на себя обязательств банком плательщика и/или банком получателя перед ними, **п.п. 5.3.1.** настоящего Договора безусловно прекращает свое действие, **Цена договора** определяется/устанавливается на условиях/в размере **п.п. 5.3.2.** настоящего Договора.

5.3.2. В случае непоступления денежных средств в размере, установленном в п. 5.3.1. настоящего Договора, полностью или частично в срок, установленный в п.п. 5.3.1. настоящего

Договора, **Цена договора (размер долевого вноса)** устанавливается в размере _____,00 (_____) рублей. НДС не облагается на основании ст.149 Налогового кодекса РФ.

Определенная/установленная в соответствии с положениями настоящего подпункта **Цена договора** должна быть уплачена Участником долевого строительства полностью не позднее **15 (Пятнадцати) рабочих дней** с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Отслеживание условий о сроке действия Цены договора, производство оплаты по п.п.5.3.2. и/или соответствующей доплаты до Цены договора по п.п. 5.3.2. при частичной оплате на условиях п.п.5.3.1. производится Участником долевого строительства самостоятельно.

5.3.3. Установленная в соответствии с положениями п.п. **5.3.1.** или п.п. **5.3.2.** **Цена договора** не является окончательной и подлежит пересчету и доплате или возврату в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации общая площадь Объекта с учетом неотапливаемых помещений, указанная в техническом паспорте Дома, изменится более чем на 1% в сторону увеличения или уменьшения по сравнению с проектной общей площадью Объекта с учетом неотапливаемых помещений (столбец 4 Таблицы пункта **1.4. ст. 1 Договора**).

При этом Участник долевого строительства производит доплату (в случае увеличения общей площади Объекта с учетом неотапливаемых помещений) или имеет право на возврат части долевого вноса (в случае уменьшения общей площади Объекта с учетом неотапливаемых помещений), размер которой определяется путем произведения разницы проектной и определенной по результатам обмеров органами технической инвентаризации общей площади Объекта с учетом неотапливаемых помещений на расчетную стоимость квадратного метра общей площади Объекта с учетом неотапливаемых помещений.

Расчетная стоимость квадратного метра общей площади Объекта с учетом неотапливаемых помещений определяется путем деления **Цены договора** (по п.п.5.3.1. или 5.3.2.) на количество квадратных метров проектной общей площади Объекта с учетом неотапливаемых помещений, указанных в **столбце 4 п.п.1.4. настоящего Договора**.

5.3.4. Упомянутая в п.п. 5.3.3. настоящего Договора доплата Цены договора Участником долевого строительства должна быть произведена не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Участником **Уведомления об изменении параметров (площади) Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации**, проведенной органом технической инвентаризации (по данным технического паспорта Дома). Возврат части долевого вноса в связи с уменьшением площади Объекта с учетом неотапливаемых помещений по результатам технической инвентаризации производится Застройщиком не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания сторонами **Акта сверки взаимных расчетов между Сторонами** без начисления на сумму возврата процентов за пользование денежными средствами по банковским реквизитам Участника долевого строительства, указанным в настоящем Договоре или сообщенными им дополнительно в письменной форме.

5.4. Определенную по результатам обмеров общую площадь Объекта с учетом неотапливаемых помещений, расхождения в площади Объекта долевого строительства и окончательная цена Договора фиксируются **Актом сверки взаимных расчетов** к настоящему Договору и **Актом приема - передачи Объекта** и не требуют подписания Дополнительного соглашения к настоящему Договору в связи с установлением способа их определения.

5.5. Просрочка внесения любого из платежей, установленных п. 5.3. Договора полностью или частично на срок более **чем 2 (два) месяца** является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора и его расторжения.

5.6. Расходы по государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему, государственной регистрации и оформлению права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в цену договора не входят.

5.7. Право требования Участника долевого строительства по настоящему Договору считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора (в силу закона). При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации залог права требования Участника долевого строительства, вытекающего из Договора.

5.8. С момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору Квартира признается находящейся в ипотеке у Банка на основании ст.58 Закона Российской Федерации «О залоге» и ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру осуществляется одновременная государственная регистрация залога (ипотеки) Квартиры.

Статья 6. Права и обязанности сторон

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц, за счет собственных и/или заемных средств и привлеченных средств, в том числе, за счет средств Участника долевого строительства полностью построить (создать) Объект и обеспечить его ввод в эксплуатацию. Ввод Объекта в эксплуатацию подтверждается Разрешением на ввод Дома в эксплуатацию.

6.1.2. Использовать долевого взнос Участника долевого строительства исключительно для строительства Объекта в соответствии с проектной документацией, а также для возмещения затрат на приобретение, в том числе оформление, права аренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства Объекта, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным; строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для (подключения) присоединения Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории (инвестиционного контракта) и исполнением обязательств по этому договору (контракту); возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры; выполнение иных условий строительства Объекта в соответствии с законодательными актами и распорядительными документами местных органов власти, Министерства строительства Московской области, иных организаций, осуществляющих регулирование строительства Объекта. Все указанные расходы являются необходимыми и включаются в стоимость Объекта. Сумма долевого взноса Дольщика может быть направлена на покрытие заемных и кредитных средств, фактически израсходованных на строительство Объекта, а также на уплату процентов по ним. Величина дохода Застройщика определяется как сумма экономии в виде разницы между договорной стоимостью участия в строительстве объекта и фактическими затратами по строительству объекта с учетом затрат на содержание Застройщика.

6.1.3. При условии ввода Дома в эксплуатацию и исполнении Участником долевого строительства в полном объеме обязательств по оплате долевого взноса, определенного в соответствии с положениями статьи 5 настоящего Договора (при условии проведения сверки взаимных расчетов и окончательного взаиморасчета между Сторонами), передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по **Акту приема-передачи Объекта**.

6.1.4. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, **чем за два месяца** до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства **Уведомление с предложением о внесении изменений в Договор срока передачи Объекта**.

При этом Застройщик в целях экономии времени имеет право вместе с соответствующим уведомлением направить в адрес Участника долевого строительства проект соответствующего Дополнительного соглашения к Договору в трех экземплярах с предложением подписать и передать в адрес Застройщика.

Подтверждением факта уведомления Застройщиком Участника долевого строительства и/или направления ему проекта дополнительного соглашения является почтовое уведомление о вручении почтового отправления и/или сведения о получении почтового отправления с сайта Почты России.

В случае согласия Участника долевого строительства внести изменений в Договор, Участник долевого строительства должен прибыть в адрес Застройщика для подписания соответствующего Дополнительного соглашения к Договору, а в случае его отказа внести изменения в Договор – направить в адрес Застройщика мотивированный отказ от подписания Дополнительного соглашения в письменной форме.

6.1.4.1. В случае получения отказа Участника долевого строительства от подписания дополнительного соглашения о переносе срока передачи Объекта и/или его неявки в срок, указанный в уведомлении, для подписания указанного дополнительного соглашения и/или неполучения ответа Участника долевого строительства на указанное уведомление и/или не подписания и не возврата Участником долевого строительства Дополнительного соглашения к Договору с изменением сроков передачи Объекта, направленного ранее ему Застройщиком, а также получения почтового извещения об отказе Участника от получения почтового отправления Застройщика или возврата данного почтового отправления в связи с истечением срока хранения, Застройщик вправе в соответствии с положениями **ст. 452 Гражданского кодекса РФ** обратиться в суд с требованием об изменении или расторжении настоящего Договора.

6.1.5. Застройщик не менее чем **за месяц** до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства (п.4.2.) обязан направить **Уведомление о завершении строительства Объекта в составе Дома и готовности его к передаче**. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и почтовым уведомлением о вручении Участнику долевого строительства по указанному им в Договоре адресу или быть вручено Участнику долевого строительства Застройщиком (или его уполномоченным представителем) лично под расписку.

6.1.6. Предоставить в установленном порядке в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области один оригинальный экземпляр акта ввода Дома в эксплуатацию

6.1.7. Выполнить иные свои обязательства прямо не указанные в настоящей статье, но содержащиеся в настоящем Договоре.

6.1.8. Застройщик не несет ответственности за просрочку присоединения Квартиры к сетям газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иным инженерным коммуникациям, в случае, если указанная просрочка не вызвана действиями Застройщика и/или произошла по вине Участника долевого строительства, иных третьих лиц и Покупателей квартир в Доме, подрядных, эксплуатирующих и ресурсоснабжающих организаций, а также органов местного самоуправления.

6.2. Застройщик имеет право:

6.2.1. Без согласования с Участником долевого строительства привлекать к участию в строительстве Дома любых третьих лиц.

6.2.2. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию и сроки сдачи Дома в эксплуатацию.

6.2.3. Без согласия Участника долевого строительства, досрочно исполнить обязанность по вводу Дома в эксплуатацию.

6.2.4. Без согласия Участника долевого строительства, досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта Участнику долевого строительства.

6.2.5. В случае уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства в определенный на условиях Договора **или Уведомления о завершении строительства Объекта в составе Дома и готовности его к передаче** срок или при отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта, Застройщик по истечении **двух месяцев** со дня, указанного Застройщиком в **Уведомлении о завершении строительства Объекта в составе Дома и готовности его к передаче**, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства при условии, что Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства **Уведомления о завершении строительства Объекта в составе Дома и готовности его к передаче** и/или Участник долевого строительства отказался от его получения и/или возврата Уведомления в связи с истечением срока хранения в почтовом отделении.

При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта следует понимать неподписание им **Акта приема-передачи Объекта** в определенный **Уведомлением о завершении строительства Объекта в составе Дома и готовности его к передаче** срок по любым причинам.

6.2.6. В случае расторжения Договора с даты его расторжения совершать действия направленные на реализацию имущественных прав на Объект долевого строительства, любым иным физическим или юридическим лицам.

6.2.7. За Застройщиком закрепляются иные права, прямо не указанные в настоящей статье, но содержащиеся в настоящем Договоре.

6.3. Обязанности Участника долевого строительства:

6.3.1. Внести долевой взнос (уплатить Цену договора) в финансирование строительства Объекта в соответствии со ст. 5 настоящего Договора.

6.3.2. Не производить в Квартире перепланировок, переоборудования, изменений в несущих конструкциях до оформления права собственности Участником долевого строительства на Объект. Любые перепланировки, переоборудование, изменения в несущих конструкциях Объекта Участник долевого строительства вправе производить в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации после оформления права собственности на Объект. Риск производства таких работ, их согласование и регистрация в соответствующих органах возлагается в полном объеме на Участника долевого строительства.

6.3.3. Не производить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (в том числе остекление лоджий, установка снаружи здания любых

устройств и сооружений, любые иные работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Объекта) до оформления права собственности на Квартиру без согласования с Застройщиком.

6.3.4. В случае получения Уведомления в порядке п.п.4.4. настоящего Договора, прибыть в срок и по адресу, указанным Застройщиком в Уведомлении для подписания соответствующего Дополнительного соглашения к Договору. В случае отказа от заключения дополнительного соглашения к Договору – направить в адрес Застройщика мотивированный отказ от подписания Дополнительного соглашения в письменной форме.

6.3.5. С момента получения Уведомления о завершении строительства Объекта в составе Дома и готовности его к передаче, направленного Застройщиком в соответствии с положениями п.п. 6.1.5. настоящего Договора, в течение **7 (семи) календарных дней**, если иное не установлено текстом Уведомления, принять от Застройщика по **Акту приема-передачи Объект**, после чего нести ответственность за ее сохранность и содержание.

6.3.6. Подписать **Акт приема-передачи Объекта**, в сроки в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, но не ранее исполнения Участником долевого строительства в полном объеме обязательств (в том числе финансовых, по внесению 100 % размера долевого взноса- цены договора) по Договору.

Учитывая достижения Сторонами соглашения, что фактом надлежащего качества Объекта долевого строительства является полученное Застройщиком разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, Участник не вправе уклониться от подписания **Акта приема-передачи Объекта** после ввода дома в эксплуатацию по причине недостатков качества Объекта.

Уклонение Участника от принятия Объекта от Застройщика по **Акту приема-передачи Объекта** в установленный Договором и/или в соответствующем уведомлении срок будет расцениваться как злоупотребление правом.

6.3.7. При появлении у Участника долевого строительства в ходе приемки Объекта каких-либо замечаний по несоответствию Объекта проекту и Приложению №1 к настоящему Договору, Стороны составляют и подписывают в 2 (двух) экземплярах Приложение **к Акту приема-передачи Объекта**, в котором указывают характер несоответствий. Устранение Застройщиком обнаруженных дефектов и недостатков не влечёт за собой продление сроков передачи Объекта, установленных Договором.

6.3.8. Одновременно с подписанием **Акта приема-передачи Объекта** заключить договор на техническое обслуживание Объекта, общего имущества дома и предоставление коммунальных услуг с организацией, осуществляющей управление Домом.

6.3.10. Не передавать свои права, предусмотренные Договором, третьим лицам без согласия Застройщика и до полной оплаты цены договора (долевого взноса).

6.3.11. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих личного участия Дольщика. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Объект.

6.3.12. Самостоятельно и за свой счет осуществлять действия, необходимые для регистрации права собственности на Объект, оплатить расходы, связанные с регистрацией Договора и дополнительных соглашений к нему в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, расходы, связанные с государственным кадастровым учетом и технической инвентаризацией Объекта (Квартиры).

6.3.13. В течение 5 (пяти) дней в письменном виде уведомить Застройщика об изменении своего адреса регистрации, почтового адреса, номеров телефонов, банковских реквизитов и другой информации, способной повлиять на выполнение Сторонами обязательств по Договору. В противном случае все предусмотренные настоящим Договором действия и уведомления, совершенные Застройщиком по указанным в настоящем Договоре адресам и реквизитам Участника долевого строительства, считаются надлежаще исполненными и влекут последствия, предусмотренные настоящим Договором.

6.3.14. Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до полной оплаты **Цены договора (долевого взноса).**

6.3.15. До передачи Объекта Участнику долевого строительства, произвести сверку взаимных расчетов по Договору с последующим подписанием **Акта сверки взаимных расчетов между Сторонами.**

6.3.16. Выполнить иные свои обязательства прямо не указанные в настоящей статье, но содержащиеся в настоящем Договоре.

6.3.17. Заключить с Банком договор о залоге прав требования по Договору. Права требования по Договору будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации договора о залоге прав требования до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

6.3.18. Не передавать свои права, предусмотренные Договором, третьим лицам без согласия Застройщика и Банка до полной оплаты долевого взноса.

6.4. Участник долевого строительства имеет право:

6.4.1. Уступать третьим лицам свои права по Договору с согласия Застройщика и только после выполнения в полном объеме своих обязательств, предусмотренных статьями 5 Договора, с соблюдением условий предусмотренных статьями 6 и 13 Договора.

6.4.2. После регистрации права собственности на Объект долевого строительства осуществлять перепланировку и переустройство Объекта в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, при этом Застройщик не несет ответственности за технические и конструктивные дефекты Объекта в целом, в случае если Участником долевого строительства в процессе эксплуатации Объекта были изменены существующие на момент ввода Дома в эксплуатацию характеристики.

6.4.3. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок в каждом из следующих случаев:

6.4.3.1. если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий Договора;

6.4.3.2. если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, проектной документации (за исключением изменения площади Объекта по итогам технической инвентаризации) и градостроительным регламентам;

6.4.3.3. если Объект долевого строительства построен (создан) с недостатками, которые делают его непригодными для предусмотренного договором использования.

6.4.4. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 6.4.3. требование подписывается Участником долевого строительства лично и направляется посредством почтового отправления в адрес Застройщика в письменном виде заказным письмом с уведомлением и описью вложения. Требование должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение договора, на проектную документацию, а также обязательные требования, установленные действующим законодательством РФ со ссылкой на соответствующие нормы, по отношению к которым выявлено несоответствие.

Статья 7. Порядок передачи Объекта долевого строительства и бремя его содержания

7.1. Участник долевого строительства в определенный на условиях Договора или указанный в Уведомлении о завершении строительства и готовности Объекта к передаче срок лично или через своего полномочного представителя прибывает для приема от Застройщика, и осуществляет его приемку **по Акту приема-передачи Объекта**, после чего нести ответственность за ее сохранность и содержание, а также осуществлять полную оплату эксплуатационных расходов и коммунальных услуг по счетам организации, осуществляющей управление Домом, и/или ресурсоснабжающих организаций.

7.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в определенный на условиях Договора или указанный в Уведомлении о завершении строительства Объекта в составе Дома и готовности его к передаче срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта Застройщик по истечении **2 (двух) месяцев со дня**, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства и определенного на условиях п.п. 6.3.5. настоящего Договора, вправе составить **односторонний Акт о передаче Объекта**. При этом бремя содержания Объекта и риск его случайной гибели признается перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта приема-передачи Объекта.

7.3. При выявлении в ходе приемки Объекта наличия несоответствия Объекта условиям договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации Участник долевого строительства принимает Объект по **Акту приема передачи Объекта** и указывает данные замечания в Приложении к Акту с конкретными ссылками на положения Договора, проектной документации и строительные нормы и правила, положения которых, по его мнению, нарушены.

7.3.1. Застройщик в случае согласия с содержанием Приложения к **Акту приема-передачи Объекта** подписывает его со своей стороны в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания **Акта приема-передачи Объекта** Участником долевого строительства и согласовывает с Участником долевого строительства сроки устранения замечаний по действительно существующим недостаткам Объекта. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика доступ к Объекту для устранения недостатков, указанных в приложении к Акту приема-передачи Объекта.

После устранения недостатков по выполненным работам Объекта Стороны в течение 3 (трех) дней составляют и подписывают **Протокол об исполнении Застройщиком своих обязательств по устранению недостатков Объекта.**

7.3.2. В случае если указанные Участником долевого строительства в Приложении к Акту недостатки не являются полностью или частично нарушением требований условий договора, требований технических и градостроительных регламентов, проектной документации Застройщик подписывает указанное Приложение с мотивированным возражением.

7.3.3. В случае если Участник долевого строительства отказался от приемки Объекта и/или указанные в Приложении недостатки таковыми не являются, штрафные санкции к Застройщику за просрочку передачи Объекта не применяются.

Статья 8. Оформление права собственности на объект долевого строительства

8.1. Оформление права собственности на Объект долевого строительства Участником возможно лишь при условии полного исполнения им своих обязательств по Договору.

8.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права в установленном законом порядке.

8.3. Участник долевого строительства оформляет право собственности на Объект долевого строительства самостоятельно и за счет собственных денежных средств.

Статья 9. Гарантия качества Объекта долевого строительства

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

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

Статья 10. Гарантийный срок Объекта долевого строительства

10.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства составляет - **5 (пять) лет**. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты выдачи разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства.

10.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства составляет - 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта первому участнику Долевого строительства в Доме или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

10.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащей эксплуатации или ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Статья 11. Ответственность Сторон

11.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по Договору обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

11.2. В случае нарушения установленных ст.5 настоящего Договора сроков уплаты **Цены договора** (внесения долевого взноса) Участник долевого строительства уплачивает Застройщику

неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

11.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта по вине Застройщика, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки в двойном размере.

11.4. В случае просрочки иницилирующей Стороной государственной регистрации одностороннего расторжения договора в территориальном отделении Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в порядке п.п. 12.8 настоящего Договора виновная в просрочке Сторона уплачивает другой Стороне штраф в размере 1000 (одна тысяча) рублей за каждый день просрочки.

11.5. Стороны освобождаются от ответственности в случае наступления форс-мажорных обстоятельств, которые влекут невозможность исполнения Договора. На период действия форс-мажорных обстоятельств действие Договора приостанавливается. К обстоятельствам форс-мажора Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: аварии инженерных коммуникаций, наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия и природные явления, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а так же изменения действующего законодательства, принятие государственными и/или муниципальными органами власти и/или учреждениями актов, решений, препятствующих исполнению Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. приостановление Разрешения на строительство Дома, отмена или приостановление Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и т.д. и т.п.

Статья 12. Порядок расторжения Договора

12.1 Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке в случае:

- **виновного** неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в установленный в п.4.2. Договора срок;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта, **делающим его объективно непригодным к проживанию.**

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

- прекращения или приостановления строительства Объекта, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику;
- существенного изменения общей площади Объекта долевого строительства с учетом неотапливаемых помещений– более 10%.

12.3. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Участник долевого строительства направляет Застройщику **Уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора** заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении по адресу места нахождения (государственной регистрации) Застройщика, указанному в ЕГРЮЛ на момент расторжения Договора с указанием причины и основания для расторжения в одностороннем порядке со ссылкой на пункты настоящего Договора и нормы действующего законодательства, требование о возврате уплаченной суммы долевого взноса и платежные реквизиты получателя платежа: ИНН получателя, Номер расчетного счета на который подлежит перечисление денежных средств, наименование банка, корреспондентский счет и БИК банка с приложением к уведомлению справки об открытии счета в банке на Участника долевого строительства и копии его паспорта (гражданина РФ). При отсутствии в Уведомлении об одностороннем отказе от исполнения Договора, любых сведений, предусмотренных в настоящем подпункте, или отправлении его не по указанному адресу, соответствующее Уведомление считается ничтожным, не имеет юридической силы, а настоящий Договор действующим до момента получения надлежащего Уведомления об отказе.

12.4. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным в п. 12.1., Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Застройщиком **Уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора**, отвечающего требованиям п.п. 12.3 настоящего Договора.

12.5. Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в случае просрочки уплаты **Цены договора (внесения долевого взноса)** полностью и/или частично более чем **на два месяца.**

При этом Застройщиком вправе расторгнуть Договор не ранее чем через **тридцать дней** после направления в письменной форме Участнику долевого строительства (посредством почтового направления заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении или вручения предупреждения лично под роспись) **Предупреждения (требования) о необходимости погашения Участником долевого строительства задолженности по уплате цены договора**, установленной в соответствии с п.п. 5.3.1. или 5.3.2 Договора, а также при просрочке производства доплаты цены Договора, определенной статьей 5 Договора. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства данного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления письменного **Уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора** по вышеуказанным причинам заказным письмом с уведомлением с описью вложения по известному Застройщику почтовому адресу Участника долевого строительства.

12.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным настоящим Договором, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет **Цены договора**, в течение десяти рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о расторжении Договора. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, Застройщик обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства. При этом все понесенные расходы Участник долевого строительства компенсирует Застройщику, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

12.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой по почте заказным письмом с описью вложения Стороне соответствующего **Уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора**, при условии соответствия данных Уведомлений требованиям настоящего Договора.

12.8. При расторжении настоящего Договора в одностороннем порядке иницилирующая расторжение Сторона не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты возврата Застройщиком уплаченной Участником **Цены договора** (размера долевого взноса) производит государственную регистрацию расторжения настоящего Договора в территориальном отделении Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

12.9. В случае расторжения Договора по любым основаниям Застройщик обязуется возвратить денежные средства, поступившие от **Участника долевого строительства** в счет оплаты цены долевого участия по Договору, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня расторжения Договора:

12.9.1. в сумме, уплаченной в соответствии с п. 5.3.1.2. Договора, на текущий счет **Участника долевого строительства № _____** в Банке и уведомить Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до возврата денежных средств. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

12.9.2. в сумме, уплаченной за счет кредитных средств Банка в соответствии с п. 3.2.2., по реквизитам: _____, в счет погашения задолженности по кредиту, выданному Банком **Участнику долевого строительства** на цели оплаты части настоящего Договора.

В случае получения от Участника долевого строительства уведомления об изменении реквизитов Банка с приложением соответствующего заверенного печатью Банк уведомления, Застройщик перечисляет денежные средства по реквизитам, указанном в данном уведомлении.

Статья 13. Уступка прав требования по Договору

13.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты Застройщику **Цены договора** в полном размере.

13.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

Расходы по регистрации Уступки права требования по Договору несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

13.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

Статья 14. Исполнение обязательств по Договору

14.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о его передаче.

14.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме долевого взноса в соответствии с Договором и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о его передаче.

Статья 15. Обеспечение исполнения Застройщиком своих обязательств по договору

15.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства (в котором в качестве выгодоприобретателя выступает Участник долевого строительства) со страховой организацией ЗАО «Страховая компания «Восхождение», ИНН 7734248992, ОГРН 1027734001261, лицензия № на осуществление страхования: С №3709 77.

15.2. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что с условиями страхования (Правилами страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве) ознакомлен и до него доведены сведения, предусмотренные п.3., 4. ст.15.2. ФЗ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Статья 16. Срок действия Договора

16.1. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и действует до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Статья 17. Заключительные положения

17.1. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что он ознакомлен Застройщиком с проектной документацией и проектной декларацией по строительству Дома.

17.2. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными и являются неотъемлемой частью Договора, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами и/или уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в установленном порядке.

17.3. Признание недействующим какого-либо условия Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

17.4. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях Договора, Стороны будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

17.5. С момента подписания Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора. После подписания Сторонами Договора совершенные в устной и/или письменной форме договоренности отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе и в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

17.6. Все письменные уведомления Сторонами направляются по следующим адресам приема почтовой корреспонденции:

* Адрес Застройщика: 121051, г. Москва, Цветной бульвар, д.30, строение 1, офис 304;

*Адрес Участника долевого строительства:_____.

В случае изменения Стороной адреса указанного в настоящем пункте Договора, Сторона обязана уведомить другую Сторону путем направления Уведомления об изменении адреса для приема почтовой корреспонденции». В случае не поступления в адрес другой стороны сведений об изменении адреса для приема почтовой корреспонденции, все уведомления направляются, если иное не установлено настоящим Договором, по последнему известному Стороне адресу, т.е. адресу предусмотренному п. 17.6 Договора.

Надлежащим уведомлением Стороной другой Стороны является исключительно – уведомление направленное путем почтового отправления заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении и/или его вручение уполномоченному представителю другой стороны лично под расписку (с расшифровкой даты вручения, Ф.И.О получателя и подтверждающих полномочия на получение документов- паспорт и надлежащая доверенность) . Какая-либо иная переписка, в том числе и электронная переписка не является надлежащей.

17.6. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в судебном порядке по месту нахождения Объекта.

17.7. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является разрешение о вводе Дома в эксплуатацию.

17.8. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один - для территориального отделения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Статья 18. Банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО «Компания ТехноСтройОлимп»

121170, г. Москва, Кутузовский проспект, д.41, офис 7,

ИНН 7709763372/ КПП 773001001

р/с 40702810640020007288 в ОАО «Сбербанк России» г. Москва

к/с 30101810400000000225; БИК 044525225

Генеральный директор

ООО «Компания ТехноСтройОлимп» _____

И.В. Поставничева

Дольщик: _____

ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ № ____

Секция	Этаж	Номер квартиры	Кол-во жилых комнат	Общая площадь с учетом неотапливаемых помещений кв.м.	Общая площадь кв.м.	Жилая площадь кв.м.

