**Договор №** "НомерДоговора1"

**участия в долевом строительстве**

|  |  |
| --- | --- |
| **Московская область, Красногорский район,**  **г. Красногорск** | **"ДатаЗаключения1"** |

**Общество с ограниченной ответственностью «Реал-сервис»,** в лице Любельской М.С., действующей на основании доверенности от 10.02.2015г., с одной стороны, именуемое **«Застройщик»**,

и гр. Российской Федерации **"Клиенты1",** с другой стороны, именуемый **«Участник долевого строительства»/«Участник»,**

именуемые далее при совместном упоминании **«Стороны»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. **ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН**

В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1. **Многоквартирный дом** - многоквартирный дом, создаваемый по строительному адресу: **Московская область, Красногорский район, город Красногорск, мкр-н № 15 Павшино, ул. Центральная, корпус 6**. После завершения строительства **«Многоквартирного дома»** ему будет присвоен почтовый адрес.

1.2. **Объект долевого строительства/Объект** - жилое помещение (квартира), являющееся объектом долевого строительства, проектные характеристики которого указаны в пункте 2.2. настоящего Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в сроки, указанные в статье 5 настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, и входящее в состав «**Многоквартирного дома»**, создаваемого также с привлечением денежных средств **«Участника»**, при условии выполнения **«Участником»** всех принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

1.3. **Застройщик** - общество с ограниченной ответственностью «Реал-сервис», привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке **«Многоквартирного дома»**, на основании полученного разрешения на строительство, и имеющий на момент подписания настоящего Договора:

1.3.1. разрешение на строительство N RU50-10-2015-163 от 16.04.2015 г. Выдано Министерством строительного комплекса Московской области;

1.3.2. опубликованную в сети «Интернет» на сайте www.krost.ru проектную декларацию;

1.3.3 земельный участок площадью 12422 +/-39 кв.м (кадастровый номер 50:11:0010417:471), предоставленный застройщику на основании договора аренды от 21.05.2012 г. № 200 (в редакции Дополнительного соглашения №775 от 30 декабря 2014г., заключенного с Администрацией Красногорского муниципального района), образованный путем деления участка с кадастровым номером 50:11:0000000:124 постановлением администрации Красногорского муниципального района от 06.04.2012 г. № 593/4.

Земельный участок находится в ипотеке у ОАО «Сбербанк России», на основании Договора ипотеки № 1972/И-1 от 17.09.2012 г., Договора последующей ипотеки № 2047/И-1 от 18.03.2013 г.

1.4. Правовым основанием заключения настоящего Договора является Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ «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»**).

1.5. **«Инструкция»** - документ по эксплуатации **«Объекта»**, содержащий необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы **«Объекта»** и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

1.6. **Общая** **проектная площадь Объекта** - сумма общей площади **«Объекта»**, определенной в соответствии со ст.15 Жилищного кодекса РФ, и площади балконов/террас (с применением коэффициента 0,3), лоджий (с применением коэффициента 0,5), в случае наличия таковых.

Устанавливается **«Сторонами»** в целях исчисления **«Цены Договора»** до проведения технической инвентаризации **«Объекта»** и рассчитывается на основании проектной документации, может не совпадать с Фактической площадью Объекта.

1.7. **Фактическая площадь Объекта** - сумма общей площади **«Объекта»**, определенной в соответствии со ст.15 Жилищного кодекса РФ, и площади балконов/террас (с применением коэффициента 0,3), лоджий (с применением коэффициента 0,5), в случае наличия таковых, определенная по результатам технической инвентаризации **«Объекта».**

Устанавливается **«Сторонами»** в целях исчисления окончательной **«Цены Договора»** и может не совпадать с Общей проектной площадью Объекта. как

1.8. **Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате «**Участником»** для строительства (создания) **«**[**Объекта»**](file:///C%3A%5CUsers%5Cusr8508228%5CAppData%5CLocal%5Cusr3558835%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5Cusr3132728%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.Outlook%5CA5QGOKBP%5C%D0%94%D0%94%D0%A3%20%D0%BA%D0%BE%D1%80%D0%BF%2016%20%D0%93%D0%B0%D0%BB%D0%BA%D0%BE%20%D0%BD%D0%B0%20%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%BF%D0%B8%D1%81%D1%8C%20%D0%BE%D1%82%2021%2002%2014%20%28%D0%BE%D1%82%D0%BA%D1%80%D1%8B%D1%82%D0%B8%D0%B5%20%D0%B0%D0%B4%D1%80%D0%B5%D1%81%D0%B0%29%20%282%29.doc#sub_2012), который на момент подписания настоящего Договора определяется как произведение **«Общей проектной площади** **Объекта»** на стоимость одного кв. м. площади **«Объекта»**, указанную в п.3.1. **«Цена Договора»**.

Подлежит в дальнейшем изменению в порядке, установленном п.3.7 - 3.9 настоящего Договора.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. **«Застройщик»** обязуется своими силами (и/или с привлечением других лиц) построить в предусмотренный настоящим Договором срок «**Многоквартирный дом»** и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать **«Участнику»** «**Объект»**, а **«Участник»** обязуется уплатить «**Цену Договора»** и принять «**Объект»** в порядке, установленном настоящим Договором.
	2. **«Объект»** имеет следующие проектные параметры и характеристики:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Тип** | **Секция** | **Этаж** | **Кол-во комнат** | **Проектный (условный) номер** | **Проектная площадь Объекта, кв.м.** | **Стоимость 1 кв.м., руб.** | **Стоимость, руб.** |
| ***<ТипКвартиры>*** | ***<НомерСекции>*** | ***<ЭтажКвартиры>*** | ***<КоличествоКомнат>*** | ***№*** ***<НомерКвартиры>*** | ***<ОбщаяПлощадь>*** | ***ЦенаЗаКвМетр*** | ***"СуммаДоговора1"*** |

Примерный план **«Объекта»** приведен в приложениях №1 и №2 к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для **«Застройщика»** каких-либо обязательств по фактическому выполнению/установке/поставке указанных объектов.

* 1. **«Стороны»** признают, что свидетельством надлежащего качества **«Объекта»**, его соответствия условиям настоящего Договора, проектной документации, градостроительным регламентам, техническим и строительным нормам и правилам, а также иным обязательным требованиям, является заключение о соответствии построенного **«Многоквартирного дома»** проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке, и/или разрешение на ввод **«Многоквартирного дома»** в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом.

 **«Стороны»** пришли к соглашению, что **«Объект»** не будет иметь никакой отделки и оборудования, и будет передан **«Участнику»** в степени строительной готовности, определяемой проектной и рабочей документацией на строительство **«Многоквартирного дома»**, при этом:

- межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах и ванных комнатах не устанавливаются и не поставляются;

- сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушители и прочее) не устанавливаются и не поставляется;

- система вентиляции и кондиционирования не устанавливается.

- работы по заземлению ванн выполняются **«Участником»**;

- внутренняя отделка стен, потолков и выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются;

- работы по устройству трубных разводок для подключения сантехнических приборов выполняются **«Участником»**;

- монтаж и допуск электроустановки Объекта по отдельному согласованному в установленном порядке проекту в полном объеме с установкой оконечных устройств и подключением по постоянной схеме выполняется **«Участником»**;

- электрическая плита не устанавливается и не поставляется.

**«Участник»** самостоятельно и за свой счет выполнит все необходимые работы, с целью дальнейшего использования **«Объекта»** по назначению.

* 1. **«Участник»** ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики **«Объекта»** по результатам технической инвентаризации могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в п.2.2 и Приложении №1 и №2 к настоящему Договору.
	2. **«Участник»** до подписания настоящего Договора ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, предусмотренными **«Законом № 214-ФЗ»**.

2.6. **«Застройщик»** обязуется использовать полученные по настоящему Договору средства для финансирования строительства создания **«Многоквартирного дома»** и другие цели, связанные с осуществлением строительства и привлечением участников, согласно п. 1 ст. 18 **«Закона № 214-ФЗ».**

* 1. Гарантийный срок для **«Объекта»** устанавливается сроком 5 (пять) лет с даты передачи **«Объекта» «Участнику»**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав **«Объекта»** и/или **«Многоквартирного дома»**.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **«Объекта»** и/или **«Многоквартирного дома»**, составляет 3 (три) года с даты подписания первого передаточного акта по **«Многоквартирному дому».**

* 1. **«Застройщик»** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **«Объекта»**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что они произошли вследствие нормального износа **«Объекта»**, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного **«Участником»** или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) **«Объекта»** возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной **«Участнику»** инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования **«Объекта»**, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
	2. Срок ввода в эксплуатацию **«Многоквартирного дома»** – IV квартал 2016 года (включительно).

2.10. Право собственности на **«Объект»** возникает у **«Участника»** с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством **«Объект»** в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Одновременно с государственной регистрацией права собственности **«Участника»** на **«Объект»** и у **«Участника»** возникает право общей долевой собственности на общее имущество **«Многоквартирного дома»** и земельный участок, на котором расположен **«Многоквартирный дом»**.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.**

3.1. Цена Договора на момент подписания настоящего Договора составляет **"СуммаДоговора2"(****"СуммаДоговораПроп1")** рублей, НДС не облагается. **«Цена Договора»** подлежит в дальнейшем изменению в случае, оговоренном в п.3.7-3.9 настоящего Договора.

|  |
| --- |
|  3.2. **«Цена Договора»** уплачивается **«Участником»** в соответствии со следующим графиком платежей:**ГрафикПлатежей** |
|  |
|  |
|  |
|  |

Оплата производится в кассу или на расчетный счет **«Застройщика»** по следующим банковским реквизитам: ИНН № 5024074843, КПП 502401001, р/с 40702810303000023574 в ОАО «ТЭМБР-БАНК» г.Москва, к/с 30101810445250000166 БИК 044525166 с указанием следующего назначения платежа*:* ***«Оплата по договору участия в долевом строительстве №******\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, НДС не облагается.»***

3.3. Оплата производится в кассу или на расчетный счет **«Застройщика».** Обязательство **«Участника»** по оплате по настоящему Договору считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет **«Застройщика»** или поступления денежных средств в кассу **«Застройщика»**.

3.4. Стоимость одного квадратного метра «**Объекта»,** указанная в п.2.2 настоящего Договора, является окончательной и изменению не подлежит.

3.5 С момента подписания Акта приёма-передачи **«Объекта» «Участник»** обязан оплатить 100% (Сто процентов) «**Цены Договора»**. В случае если Договором предусмотрена рассрочка платежа в соответствии с графиком, установленным в п.3.2. Договора, и платежи по Договору будут установлены позднее срока передачи **«Объекта»**, Акт приема-передачи **«Объекта»** будет подписываться с условием регистрации залога на **«Объект»** в пользу **«Застройщика»**. Прекращение обременения в виде залога на **«Объект»** производится после окончательных расчетов по Договору.

* 1. В случае внесения **«Участником»** денежных средств в счет уплаты **«Цены Договора»** через коммерческие банки, комиссионный сбор, установленный банком, оплачивается **«Участником»** отдельно и не входит в сумму платежа, причитающегося **«Застройщику»**.
	2. Окончательные расчеты между «**Сторонами»** производятся в течение 10 (Десяти) банковских дней после предоставления **«Застройщиком» «Участнику»** данных о **«Фактической площади Объекта»,** определенной по результатам технической инвентаризации. При этом расчеты в соответствии с настоящим пунктом производятся **«Сторонами»** путем единовременного внесения платежа.
	3. В случае, если по результатам технической инвентаризации **«Фактическая площадь Объекта»** не будет совпадать с **«Проектной площадью Объекта»**, **«Стороны»** дополнительным соглашением определяют размер возврата или доплаты денежных средств, при этом неисполнение обязанности **«Участника»** по доплате признается **«Сторонами»** как факт неисполнения обязательств в части финансирования и влечет последствия, предусмотренные настоящим Договором.
	4. Размер суммы возврата или доплаты денежных средств определяется через стоимость одного квадратного метра «**Объекта»**, указанной в п.2.2, и **«Фактической площади Объекта»**, при этом обязанность возврата денежных средств **«Участнику»** возникает у **«Застройщика»** только при условии, если фактическая площадь «**Объекта»** меньше проектной площади «**Объекта»** более чем на 3 (Три) квадратных метра.

3.10. **«Стороны»** принимают во внимание, что в соответствии с положениями «**Закона №214-ФЗ»**:

3.10.1. Систематическое нарушение **«Участником»** сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Двух) месяцев, является основанием для отказа **«Застройщика»** от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке.

3.10.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа **«Участник»** уплачивает **«Застройщику»** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

1. **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**
	1. **Права и обязанности «Участника»:**
		1. **«Участник»** обязан осуществить уплату «**Цены Договора»** в порядке и на условиях, указанных в ст.3 настоящего Договора, в том числе, с учетом уточнения «Цены Договора».
		2. **«Участник»** обязан хранить у себя платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств по настоящему Договору и предоставлять **«Застройщику»** копии указанных документов по его просьбе.
		3. Без согласования с **«Застройщиком»** **«Участник»** не вправе проводить в «**Объекте»** и в самом «**Многоквартирном доме»** работы, которые затрагивают фасад «**Многоквартирного дома»** и его элементы, в том числе любое остекление балконов и/или террас, установку устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию «**Многоквартирного дома»**.

4.1.4. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания **«Сторонами»** настоящего Договора, **«Участник»** обязуется обеспечить наличие документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе (но не ограничиваясь): копию брачного договора и свидетельства о заключении брака (в случае их наличия), заверенные нотариусом; заявление об отсутствии факта регистрации брака, заверенное нотариусом; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора (в случае необходимости); нотариально удостоверенную доверенность на представителя для осуществления регистрационных действий и иные документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

**«Застройщик»** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в полном объеме, а также потребовать от **«Участника»** оплатить неустойку (штраф) в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей в случае нарушения **«Участником»** обязательства, предусмотренного настоящим пунктом.

4.1.5. **«Участник»** обязуется осуществить в полном объеме оплату всех нотариальных действий, связанных с исполнением своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.6. **«Участник»** обязуется явиться в офис **«Застройщика»** для целей подписания Акта приема-передачи **«Объекта»**, в срок, указанный в соответствующем уведомлении **«Застройщика»**.

4.1.7. **«Участник»** обязуется нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и государственной регистрацией права собственности на **«Объект»** (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы по оплате государственной пошлины, расходы, связанные с технической инвентаризацией и учетом **«Объекта»**, постановкой **«Объекта»** на государственный кадастровый учет, государственной регистрацией права собственности на **«Объект»** в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.) и другие расходы.

Государственная регистрация настоящего Договора и оформление права собственности на **«Объект»** не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения, связанные государственной регистрацией настоящего Договора и с процессом оформления **«Объекта»** в собственность **«Участника»**, фиксируются в отдельном договоре.

4.1.8. **«Участник»** обязуется не обременять каким-либо образом в период действия настоящего Договора полученные по настоящему Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных **«Законом №214-ФЗ»,** до полной оплаты **«Цены Договора».**

4.2. **Права и обязанности «Застройщика»:**

* + 1. **«Застройщик»** обязуется построить (создать) **«Многоквартирный дом»** в срок, указанный в п.2.9 настоящего Договора.
		2. **«Застройщик»** обязуется вести учет и регистрацию поступающих от **«Участника»** денежных средств.
		3. Денежные средства, уплачиваемые **«Участником»** по Договору, подлежат использованию **«Застройщиком»** только по целевому назначению, в соответствии с проектной документацией, в т.ч. на финансирование и возмещение своих затрат, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию дома, 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, на оплату услуг заказчика, технического заказчика, генерального подрядчика, компенсацию затрат по проектным и предпроектным работам, оплату расходов по получению технических условий на присоединение к инженерным сетям, оплату расходов по строительству (созданию) «**Многоквартирного дома»**, объектов передаваемых органам государственной власти или, по их распоряжению, эксплуатирующим организациям, расходов, связанных с долевым участием **«Застройщика»** в строительстве, реконструкции инженерных сетей и сооружений, с исполнением своих обязательств перед органами власти, предусмотренных условиями инвестиционного контракта, расходов по строительству объектов инженерной инфраструктуры и прочих объектов, строительство которых необходимо для целей нормальной эксплуатации построенного дома, погашение полученных для строительства кредитов банков, займов и процентов по ним, компенсации расходов по страхованию объекта строительства, расходов на маркетинг и рекламу и прочие расходы и платежи, связанные со строительством (созданием) «**Многоквартирного дома»**.
		4. В случае нарушения **«Участником»** более чем на 3 (Три) рабочих дня срока внесения первого платежа в соответствии с графиком платежей (п. 3.2), **«Застройщик»** вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, уведомив об этом **«Участника»** в письменной форме.
		5. **«Застройщик»** обязуется в срок, установленный настоящим Договором, после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию «**Многоквартирного дома**», передать **«Участнику»** «**Объект»** по Акту приема-передачи, подписываемому обеими **«Сторонами»**.
		6. В случае если строительство «**Многоквартирного дома»** не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, **«Застройщик»** не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить **«Участнику»** соответствующе уведомление и предложение о внесении изменений в условия настоящего Договора.
		7. **«Застройщик»** вправе направить **«Участнику»** письменное обращение о подписании документа о сверке взаиморасчетов.
		8. Застройщик гарантирует, что:

- на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении **«Объекта»** с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору;

- в период действия настоящего Договора **«Застройщиком»** не будут подписаны и заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении **«Объекта»** с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.

4.2.9. Исполнение **«Застройщиком»** своих обязательств по настоящему Договору обеспечивается:

1)  залогом в пользу **«Участника»** права аренды земельного участка, указанного в п.1.3.3, и строящегося **«Многоквартирного дома»**;

2) страхованием гражданской ответственности **«Застройщика»** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче **«Объекта» «Участнику»**.

Страхование гражданской ответственности **«Застройщика»** осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «БАЛТ-страхование» (адрес: 127521, г. Москва, 12 проезд Марьиной рощи, д. 9, стр. 1, ОГРН 1037843031093, ИНН 7825389849 КПП 775001001) на основании договора Генерального страхования от 27.04.2015г. № 29-0196/2015Г путем оформления полиса (договора страхования).

1. **СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

5.1. Застройщик обязан передать, а Участник долевого строительства принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи, составленному по форме Застройщика, в указанный в настоящем пункте период:

5.1.1. начало периода – дата, наступившая по истечении 180 (Сто восемьдесят) календарных дней с даты окончания строительства Многоквартирного дома согласно дате выдачи Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию;

5.1.2. окончание периода (конечный срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства) - дата, наступившая по истечении 420 (Четыреста двадцать) календарных дней с даты окончания строительства Многоквартирного дома согласно дате выхода Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Обязательство по передаче **«Объекта» «Участнику»** может быть исполнено **«Застройщиком»** досрочно. В передаточном документе указываются дата передачи, основные характеристики **«Объекта».** В этом случае «Участник» обязан исполнить собственные обязательства по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

* 1. **«Застройщик»** не менее чем за 1 (Один) месяц до истечения установленного настоящим Договором срока передачи **«Объекта»** направляет **«Участнику»** сообщение о завершении строительства (создания) **«Многоквартирного дома»**, о готовности **«Объекта»** к передаче, а также о необходимости принятия «Участником» по Акту приема – передачи «Объекта» и о последствиях его бездействия, предусмотренных действующим законодательством.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **«Участником»** почтовому адресу или вручено **«Участнику»** лично под расписку. При изменении адреса «Участника» последний обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением о вручении известить об этом «Застройщика». Все негативные последствия неуведомления «Застройщика» об изменении адреса несет «Участник».

* 1. После получения **«Застройщиком»** в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию **«Многоквартирного дома»**, **«Участник»** обязан приступить к приемке **«Объекта»** в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного сообщения **«Застройщика»** о завершении строительства (создания) **«Многоквартирного дома»** и о готовности **«Объекта»** к передаче.
	2. Приемка «**Объекта»** **«Участником»** должна быть осуществлена в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента ее начала.

При уклонении либо при отказе «Участника» от принятия «Объекта», в том числе, при нарушении **«Участником»** сроков, указанных в п.5.3 и 5.4 настоящего Договора, и подписания Акта приема – передачи, «Застройщик» по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи «Объекта» «Участнику», вправе составить односторонний акт. Указанные меры могут применяться только в случае, если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Участником» сообщения, предусмотренного п. 5.2 Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе «Участника» от его получения или в связи с отсутствием «Участника» по указанному им почтовому адресу.

«**Объект»** считается переданным **«Участнику»** без недостатков. При этом в соответствии со статьей 8 **Закона 214-ФЗ**, риск случайной гибели «**Объекта**» признается перешедшим к **«Участнику»** со дня составления **«Застройщиком»** одностороннего акта.

* 1. «Объект» считается переданным «Застройщиком» и принятым «Участником» с даты подписания **«Сторонами»** Акта приема-передачи, либо с момента составления «Застройщиком» одностороннего акта.
	2. При обнаружении существенных недостатков «**Объекта»** **«Участник»** вправе потребовать от **«Застройщика»** только безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок. Под существенными недостатками **«Стороны»** понимают:

- отсутствие или механическое повреждение входной двери;

- отсутствие или механическое повреждение оконных блоков;

- отсутствие или механическое повреждение приборов отопления.

5.7. **«Стороны»** пришли к соглашению о том, что требование о безвозмездном устранении недостатков **«Объекта»** (п.5.6):

- подписывается **«Участником»** лично;

- предъявляется **«Застройщику»** в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный **«Участником»** разумный срок устранения недостатков не менее 60 (шестьдесят) календарных дней с даты получения данного требования **«Застройщиком»**.

При несоблюдении указанных выше условий требование **«Участника»** об устранении недостатков считается необоснованным, не подлежит рассмотрению **«Застройщиком»** и не считается предъявленным **«Участником»**.

Отказ «Участника» от принятия «Объекта» и подписания Акта приема – передачи в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными «Участником» несущественными недостатками, при условии наличия у «Застройщика» разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоквартирного дома» и получения «Участником» уведомления от «Застройщика» о готовности «Объекта» к передаче согласно п. 5.2 Договора, признается «Сторонами» как уклонение «Участника» от принятия «Объекта» и подписания Акта приема – передачи.

* 1. **«Участник»** не вправе заявлять требования, предусмотренные пп. 2) и 3) п. 2 ст. 7 **«Закона № 214-ФЗ»**.
	2. **«Стороны»** пришли к соглашению о том, что **«Участник»** вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке и потребовать от **«Застройщика»** возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст.7 **«Закона №214-ФЗ»** только после рассмотрения **«Застройщиком»** письменного требования, направленного **«Участником»** способом, предусмотренным абз. 2 п. 5.2. Договора.
	3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи **«Участнику»** **«Объекта»** вследствие уклонения **«Участника»** от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства **«Застройщик»** освобождается от уплаты **«Участнику»** неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения **«Застройщиком»** своих обязательств по Договору.
	4. При передаче **«Объекта»** **«Застройщик»** обязуется передать **«Участнику»** **«Инструкцию»,** которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче **«Объекта»**.
1. **УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ**
	1. **«Участник»** вправе уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия **«Застройщика».**
	2. Уступка прав и обязанностей **«Участника»** по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.
	3. Уступка **«Участником»** прав и обязанностей по настоящему Договору допускается только после уплаты им «**Цены Договора»** в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
	4. Уступка **«Участником»** прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания **«Сторонами»** Акта приема-передачи «**Объекта**».
2. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
	1. В случае наличия оснований для отказа **«Застройщика»** от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, предусмотренных «**Законом №214-ФЗ»** и настоящим Договором (в том числе нарушения **«Участником»** обязательств по оплате – нарушении сроков осуществления единовременного платежа (п.3.8) в качестве доплаты после получения данных о **«Фактической площади Объекта»**), **«Застройщик»** вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней после направления в письменной форме **«Участнику»** уведомления о необходимости погашения им задолженности по уплате «**Цены Договора»,** предусмотренной п. 3.8 и 3.10.1 Договора, и о последствиях неисполнения требования о погашении задолженности.
	2. При неисполнении **«Участником»** требования **«Застройщика»** о погашении **«Участником»** имеющейся задолженности, предусмотренной п. 3.8 и 3.10.1 Договора, и при наличии у **«Застройщика»** сведений о получении **«Участником»** уведомления о необходимости погашения задолженности и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе **«Участника»** от его получения или в связи с отсутствием **«Участника»** по указанному им почтовому адресу, **«Застройщик»** вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке.
	3. В случае наличия оснований для отказа **«Застройщика»** от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, предусмотренных «**Законом №214-ФЗ»** и/или настоящим Договором, договор считается расторгнутым с даты направления **«Участнику»** уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
	4. В случае отказа **«Застройщика»** от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным «**Законом №214-ФЗ»** и/или настоящим Договором, **«Застройщик»** обязан возвратить денежные средства, уплаченные **«Участником»** в счет «**Цены Договора»**, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения.
	5. В случае наличия оснований для отказа **«Застройщика»** от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, предусмотренных «**Законом №214-ФЗ»** и/или настоящим Договором, возврат **«Объекта» «Участником»** и приемка **«Объекта» «Застройщиком»** осуществляется в срок не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента получения **«Участником»** уведомления об одностороннем отказе **«Застройщика»** от исполнения Договора.
	6. В случае осуществления **«Участником»** каких-либо ремонтных и/или иных работ в «**Объекте»**, результаты таких работы считаются неотделимыми улучшениями «**Объекта».** При этом **«Застройщик»** не компенсирует **«Участнику»** стоимость таких работ и/или материалов после возврата **«Объекта» «Застройщику»** в связи с односторонним отказом **«Застройщика»** от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным «**Законом №214-ФЗ»** и/или настоящим Договором.
3. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ. ФОРС-МАЖОР**
	1. «**Стороны»** освобождаются от частичного или полного исполнения обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), возникающих после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла предотвратить разумными мерами.

К обстоятельствам чрезвычайного характера относятся события, на которые **«Стороны»** не могут повлиять и за возникновение которых не несут ответственности: землетрясение, наводнение, пожар, военные действия любого характера, правительственные постановления и распоряжения государственных органов, органов исполнительной власти, если эти обстоятельства непосредственно и существенно влияют на исполнение настоящего Договора, а также возможные изменения проекта планировки **«Многоквартирного дома»**, территории на которой располагается **«Многоквартирный дом»**, несоблюдение сроков ввода **«Многоквартирного дома»** в эксплуатацию.

* 1. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) срок выполнения по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства или их последствия. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана известить в письменной форме другую сторону о наступлении или прекращении выше указанных обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств).

Застройщику предоставляется право такого уведомления **«Участника»** путем размещения соответствующей информации на сайте **«Застройщика»** www.krost.ru.

* 1. Если действие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) сделает невозможным для одной из **«Сторон»** исполнение ее обязательств по настоящему Договору в течение более чем 6 (Шести) месяцев, то любая из **«Сторон»** вправе отказаться от исполнения настоящего Договор.
1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
	1. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения **«Сторонами»** своих обязательств по нему.
	2. Все споры, связанные с исполнением **«Сторонами»** своих обязательств по настоящему Договору, **«Стороны»** будут стремиться разрешать путем переговоров.

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров, до передачи спорного вопроса в суд **«Стороны»** обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой стороне в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения претензии.

При недостижении соглашения споры между **«Сторонами»** передаются на разрешение в суд по месту нахождения **«Застройщика»**.

* 1. При разрешении споров между **«Сторонами»**, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.
	2. После подписания настоящего Договора **«Сторонами»** любые предшествующие дате подписания настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления **«Сторон»**, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между **«Сторонами»**, и утрачивают юридическую силу.
	3. В случае изменения у одной из **«Сторон»** каких-либо реквизитов, указанная сторона обязана письменно уведомить другую сторону в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты такого изменения.
	4. Настоящий Договор составлен в 3-х (Трех) подлинных экземплярах (по одному экземпляру для каждой из **«Сторон»** и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области).
	5. Односторонний частичный или полный отказ от исполнения настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и/или указанных в настоящем Договоре, не допускается.
	6. В рамках реализации своих обязательств по «**Договору**», «**Застройщик**» вправе направлять «**Участнику**» соответствующие уведомления (в том числе сообщение о государственной регистрации «**Договора**») путем рассылки соответствующей информации посредством отправки текстовых сообщений на адрес электронной почты «**Участника**» и смс-сообщений на номер телефона, выделенный «**Участнику**» оператором сотовой связи. «**Участник**» подтверждает свое согласие на указанную рассылку со стороны «**Застройщика**» по контактным данным, указанным в «**Договоре**», и несет ответственность за достоверность предоставленной контактной информации. Данный способ оповещения со стороны «**Застройщика**» считается надлежащим способом оповещения «**Участника**» (что подтверждается соответствующим отчетом о доставке сообщения), за исключением случаев, когда иной способ извещения «**Участника**» прямо предусмотрен «**Законом № 214-ФЗ**» и «**Договором».**

**10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**«Застройщик» ООО «Реал-сервис»**

 143400, Московская область, г. Красногорск, ул. Циолковского дом.6

 ИНН № 5024074843, КПП 502401001

 р/с 40702810303000023574 в ОАО «ТЭМБР-БАНК» г.Москва

 к/с 30101810445250000166 БИК 044525166

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  **«Участник»** |

|  |
| --- |
| **"Клиенты2"** |
| РеквизитыКлиента1 |

 |

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик» ООО «Реал-сервис»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**М.С. ЛЮБЕЛЬСКАЯ****(действующая по доверенности)** | **«Участник»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**"КЛИЕНТЫ1СОКРАЩЕННО"** |

**Приложение № 1**

**к Договору №** **"НомерДоговора3"от** **"ДатаЗаключения3"**

**участия в долевом строительстве**

|  |  |
| --- | --- |
| **Московская область, Красногорский район,** **г. Красногорск** | **"ДатаЗаключения4"** |

**ПЛАН СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  **Тип квартиры** |  **Секция** |  **Этаж** |  **Кол-во комнат** | **Проектный номер** |  **Площадь квартиры (проектная)кв.м.** |  **Жилая проектная площадь, кв.м.** |
| ***<ТипКвартиры1>*** | ***<НомерСекции1>*** | ***<ЭтажКвартиры1>*** | ***<КоличествоКомнат1>*** | ***№*** ***<НомерКвартиры1>*** | ***<ОбщаяПлощадь1>*** | ***ЦенаЗаКвМетр1*** |

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик» ООО «Реал-сервис»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**М.С. ЛЮБЕЛЬСКАЯ****(действующая по доверенности)** | **«Участник»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**"КЛИЕНТЫ1СОКРАЩЕННО1"** |

**Приложение № 2**

**к Договору** **"НомерДоговора5"от** **"ДатаЗаключения5"**

**участия в долевом строительстве**

|  |  |
| --- | --- |
| **Московская область, Красногорский район,** **г. Красногорск** | **"ДатаЗаключения6"** |

**ПЛАН СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  **Тип квартиры** |  **Секция** |  **Этаж** |  **Кол-во комнат** | **Проектный номер** |  **Площадь квартиры (проектная)кв.м.** |  **Жилая проектная площадь, кв.м.** |
| ***<ТипКвартиры2>*** | ***<НомерСекции2>*** | ***<ЭтажКвартиры2>*** | ***<КоличествоКомнат2>*** | ***№*** ***<НомерКвартиры2>*** | ***<ОбщаяПлощадь2>*** | ***ЦенаЗаКвМетр2*** |

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик» ООО «Реал-сервис»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**М.С. ЛЮБЕЛЬСКАЯ****(действующая по доверенности)** | **«Участник»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**"КЛИЕНТЫ1СОКРАЩЕННО2"** |