**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_ДЗ**

**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

*г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

**Общество с ограниченной ответственностью «Апрелевка С2»**, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации (ИНН 5030049041, КПП 503001001, ОГРН 1055005607183, место нахождения: 143370, Московская Область, Наро-Фоминский Район, Поселок Калининец (магазин), в лице Директора *Швыдковой Татьяны Викторовны*, действующей на основании Устава**,** именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. **Термины и определения**

 **1.1.** Применяемые в договоре термины и определения имеют следующее значение:

**Многоквартирный дом (далее – Дом)** – \_\_-ти квартирный 3-х этажный (малоэтажный) жилой дом (материал наружных стен кирпич, перекрытия сборные ж/б плиты, класс энергоэффективности В, сейсмостойкость не более 6 баллов), состоящий из \_\_\_\_\_\_\_секции типа \_\_\_\_общей проектной площадью квартир \_\_\_\_\_\_кв.м., (без учета балконов) расположенный по строительному адресу: г. Москва, поселение Новофедоровское, деревня Зверево, дом № \_\_\_\_\_\_\_, в соответствии с разрешением на строительство № RU 50524000-445, выданным 29.06.2012 года Администрацией Наро-Фоминского муниципального района, на земельном участке категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 777 210 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, д. Зверево, уч. 101. Кадастровый номер 50:26:0140503:44. Право **«Застройщика**» на вышеуказанный земельный участок основано на праве собственности, что подтверждается следующим свидетельством:

* Свидетельство о государственной регистрации права выдано Управлением Федеральной службы регистрации кадастра и картографии по Московской области, номер 50-АДN № 047389 от 28.06.2012 г. Запись о регистрации № 50-50-26/091/2008-152 от 11.01.2009 г.

далее – **«Земельный участок»**.

**Объектом долевого строительства является**  – жилое помещение (квартира), изолированное, предназначенное для проживания помещение (квартира) состоящее из \_\_\_\_\_\_ комнат, расположенное в Доме, в секции В-1, на \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) этаже со строительным условным номером **\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_)**. Объект долевого строительства, отмечен на поэтажном плане многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору).

Предварительное планировочное решение объекта долевого строительства и ее местоположение на этаже приведено в Приложении № 1 к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора. Квартира передается Участнику без внутренней отделки и межкомнатных перегородок. Элементы планировочных решений, отображенные в Приложении № 1 и рекламных проспектах Комплекса, используются исключительно для визуализации Квартиры, и не выполняются в натуре Застройщиком.

Физические размеры объекта долевого строительства в целом и отдельных его помещений определены проектом, в соответствии с которым совокупная площадь помещений составляет ориентировочно \_\_\_\_\_\_\_ кв. м. Уточнение площади будет произведено после окончания строительства учреждением технической инвентаризации/кадастровым инженером.

По условиям настоящего Договора,Застройщикобязуетсясоздать вышеуказанный объект долевого строительства с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и передать его Участнику долевого строительства без внутренней отделки в порядке, предусмотренном условиями настоящего Договора, после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

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

**Фактическая площадь Объекта долевого строительства**–сумма общей площади квартиры и площади помещений вспомогательного использования (лоджий и балконов), которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации/кадастровым инженером.

Строительство Многоквартирного дома, включая Объект долевого строительства, осуществляется Застройщиком согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектом строительства Многоквартирного дома и принимает комплектность строительства в целом.

**Застройщик -** юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок, и привлекающее денежные средства участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ для строительства (создания) Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство. Изменение данных о Застройщике не влияет на исполнение обязательств по Договору и на действительность положений настоящего Договора.

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

**1.2.** Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

1. **Юридические основания к заключению договора. Гарантии Застройщика.**

**2.1.** Правовыми основаниями для заключения договора являются:

2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон);

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ.

**2.2.** При заключении договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, в том числе:

- Разрешением на строительство № RU50524000-445 от 29.06.2012 г., выданным Администрацией Наро-Фоминского муниципального района на строительство объекта капитального строительства: 138 жилых секционного типа малоэтажных домов, газовых сетей, электрических сетей, подъездной автодороги, внутриплощадочных дорог и площадок, объектов социального назначения (детские сады -2 здания, здание школы), объектов спортивно-оздоровительного, культурно-бытового и торгового назначения, инженерного обеспечения территории, очистных и водозаборных сооружений, сетей водопровода и канализации, ливневой канализации, пожарных гидрантов, в соответствии с проектом застройки земельного участка, на земельном участке общей площадью 777 210 кв.м. с кадастровым номером 50:26:140503:0044, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, д. Зверево, уч. 101 (строительный адрес). Срок действия указанного разрешения на строительство до «31» декабря 2022 г.;

- Свидетельством о праве собственности на Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 777 210 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, д. Зверево, уч. 101. Кадастровый номер 50:26:0140503:44 - выданным Управлением Федеральной службы регистрации кадастра и картографии по Московской области, номер 50-АДN № 047389 от 28.06.2012 г. Запись регистрации № 50-50-26/091/2008-152 от 11.01.2009 г.

Иные документы, оформленные в соответствии с действующим законодательством.

* + 1. Проектная декларация по Комплексу опубликована Застройщиком в следующих средствах массовой информации: на сайте в интернете: http://aprelevka-s2.ru/Участник подтверждает, что при подписании настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и технической информацией по Комплексу, размещенными на указанном, сайте.

2.2.3. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, никому не заложен и не состоит под арестом.

**2.3. Многоквартирный дом** сдается в эксплуатацию в пределах срока действия разрешения на строительство, указанного в п. 2.2.1 Договора. Застройщик вправе сдавать Многоквартирные дома в эксплуатацию очередями, если иное не будет установлено законодательством РФ на момент получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Ориентировочный срок сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию – до **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.**

* 1. В случае возникновения непредвиденных обстоятельств, исключающих передачу Квартиры, указанный срок может быть продлен Застройщиком, но не более, чем на полгода, что не влечет за собой расторжения Договора и какой-либо иной ответственности для Застройщика.
	2. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 3 (Трех) месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, в котором находится Объект долевого строительства. Данный срок может быть изменен по соглашению сторон, в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее предложение об изменении договора.
	3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту его нахождения в течение рабочего времени Застройщика.
1. **Предмет Договора. Права и обязанности сторон.**

**3.1.** По настоящему договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей к Дому территории согласно проектной документации, на Земельном участке и в предусмотренный договором срок после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену за Объект долевого строительства («Доля участия») и принять Объект долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных договором.

**3.2. Застройщик обязуется:**

3.2.1. Обеспечить строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и выполнением своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к Дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией.

3.2.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома.

3.2.3. Передать Объекты долевого строительства Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 2.4 договора, по передаточному акту, в порядке, установленном настоящим договором.

3.2.4. Письменно сообщить Участнику долевого строительства не позднее чем за один месяц до наступления, указанного в п. 2.4 договора срока передачи Объектов долевого строительства, о готовности Объектов долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

3.2.5. После установления фактической площади Объектов долевого строительства осуществить с Участником долевого строительства взаиморасчеты по договору в соответствии с п. 4.3 договора.

3.2.6. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению в соответствии с требованиями законодательства РФ.

3.2.7. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объекты долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы Застройщика.

3.2.8. Осуществить все действия, необходимые со стороны Застройщика, для государственной регистрации настоящего договора. При этом государственная регистрация настоящего договора и права собственности на Объекты долевого строительства на имя Участника долевого строительства осуществляются силами и за счет Участника долевого строительства. Государственную пошлину за регистрацию настоящего договора стороны оплачивают в порядке и размере, предусмотренном Налоговым кодексом Российской Федерации.

3.2.9. Выбрать организацию для осуществления функций управления Домом и обеспечить Участнику долевого строительства возможность подписания договора с этой организацией в соответствии с п. 3.3.8 настоящего договора.

**3.3. Участник долевого строительства обязуется:**

3.3.1. Внести денежные средства в счет участия в строительстве Дома, и в том числе Объекта долевого строительства (далее – «Доля участия», Цена договора) в размере и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

3.3.2. В течение недели со дня получения сообщения от Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства, произвести взаиморасчеты с Застройщиком в связи с установлением Фактической площади Объекта долевого участия, в порядке, определенном п. 4.3 договора.

3.3.3. В течение недели со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства, принять Объект долевого строительства по передаточному акту, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 3.3.1 - 3.3.2 договора.

3.3.4. Осуществить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства и нести необходимые для этого расходы, а также расходы по государственной регистрации настоящего договора.

3.3.5. До получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, не производить в них какие-либо работы по разрушению и переносу стен и перегородок и иному другому изменению планировки.

3.3.6. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего договора.

3.3.7. В течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня предъявления Застройщиком или организацией, осуществляющей функции управления Домом, соответствующего требования, подписать с этой организацией договор и оплатить по нему коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Дома, пропорционально доле Участника долевого строительства, с даты подписания с Застройщиком передаточного акта.

3.3.8. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода Дома в эксплуатацию управление и эксплуатацию Дома осуществляет организация, на которую возложены функции по управлению жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Дома в эксплуатацию. Договор о передаче прав по управлению Домом между вышеуказанной организацией и Участником долевого строительства подписывается в момент приема-передачи Объекта долевого строительства. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома, Квартир начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления и эксплуатации Домом.

3.3.9. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим договором или Законом возлагаются на Участника долевого строительства.

**3.4.** Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. Уступить полностью либо частично свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, при этом Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику документы, подтверждающие произведенную уступку прав и обязанностей по настоящему договору.

Уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам возможна с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о произведенной уступке прав и обязанностей по настоящему договору в течение 5 (пяти) дней с даты ее совершения. При неисполнении Участником долевого строительства данной обязанности, все правовые последствия такого не уведомления, в том числе связанные со своевременным извещением о готовности Объекта к передаче лицу, которому были переуступлены права и обязанности по настоящему договору, несет Участник долевого строительства.

**3.5.** В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге принадлежащий Застройщику на праве собственности Земельный участок и Многоквартирный дом.

**3.6.** Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объекты долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1. **Цена договора («Доля участия») и порядок расчетов**

**4.1.** «Доля участия» Участника долевого строительства составляет – **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** (без налога НДС).

4.1.1. Сумма денежных средств, указанная в п. 4.1 настоящего договора, включает в себя возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика. На дату подписания настоящего Договора стороны определили, что сумма денежных средств, направляемая на возмещение затрат на строительство составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается. Оставшаяся сумма \_5% от общей суммы\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается, на дату подписания Договора составляет вознаграждение за услуги Застройщика.

Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, подлежат целевому использованию Застройщиком в соответствии с п. 1 ст. 5 и п.п. 1, 2 ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», на строительство (создание) Домов и иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание), возмещение затрат на приобретение права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Домов к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с заключением договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору, возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры.

**4.2.** Участник долевого строительства обязуется внести «Долю участия», указанную в п. 4.1 Договора, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе «Адреса, реквизиты и подписи Сторон», в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, либо иным, не запрещенным действующим законодательством способом, при этом в платежном документе, в поле «Назначение платежа» Участник долевого строительства должен указать: **«Оплата по Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. участия в долевом строительстве многоквартирного дома»**  либо иным, не запрещенным действующим законодательством способом.

**4.3.** При выявлении расхождения фактической площади Объекта долевого строительства от проектной площади Объекта долевого строительства указанной в п. 1.1. настоящего Договора в сторону увеличения или уменьшения стороны дополнительных расчетов не производят.

**4.4.** Стороны пришли к соглашению, что до момента полной оплаты Доли участия, в силу п.5 ст. 488 ГК РФ залог не возникает, в том числе не возникает залог на Объект долевого строительства и/или на любые права (требования), имеющиеся у Участника долевого строительства в отношении Объектов долевого строительства и/или в связи с настоящим Договором.

1. **Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества**

**5.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства, качество которых должно соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**5.2.** Стороны исходят из того, что свидетельством качества Домов, соответствия их условиям договора является Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

**5.3.** Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта долевого строительства, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

**5.4.** Гарантийный срок для Объекты долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объектов долевого строительства, составляет 5 (пять) лет в соответствии с п. 5 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями) – далее Закон. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года в соответствии с п. 5.1 ст. 7 Закона.

Указанные гарантийные сроки исчисляются с даты подписания сторонами передаточного акта.

1. **Передача Объектов долевого строительства**

**6.1.** Передача Объектов долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту.

**6.2.** Передача Объектов долевого строительства осуществляется после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию при условии полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению «Доли участия», согласно п.п. 4.2, 4.3 настоящего договора.

**6.3.** После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Застройщик обязан передать Объекты долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 2.4 настоящего договора.

**6.4.** Застройщик не менее, чем за месяц до наступления срока передачи Объектов долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объектов долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объектов долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 6.5 настоящего договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

**6.5.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.4 настоящего договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объектов долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объектов долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства.

В течение 5 (пяти) дней с даты составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства Застройщик обязан уведомить об этом Участника долевого строительства, посредством направления последнему по адресу, указанному в договоре, экземпляра одностороннего акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

**7. Государственная регистрация**

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии.

7.2. Расходы по регистрации настоящего Договора Стороны несут в размере, установленном Налоговым кодексом Российской Федерации.

7.3. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

7.4. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет денежных средств такого Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.5. У Участника долевой участия при возникновении права собственности на квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

1. **Срок действия договора**

**8.1.** Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

**8.2.** Действие настоящего договора прекращается с момента исполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных договором, в том числе осуществления полного расчета между сторонами и подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства согласно условиям настоящего договора.

1. **Порядок разрешения споров**

**9.1.** Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение тридцати календарных дней со дня ее получения.

**9.2.** В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения ответа на претензию, заявитель вправе обратиться за защитой своих прав в суд по месту нахождения Застройщика.

1. **Ответственность сторон**

**10.1.** За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение условий договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

 **10.2.** В случае нарушения Участником долевого строительства пункта 3.4.1. настоящего договора, а также сроков перечисления денежных средств по настоящему договору, последний по письменному требованию Застройщика обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки по день фактического исполнения обязательства.

 **10.3.** В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора («Доли участия») и о последствиях неисполнения такого требования.

**11. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

**11.1.** Стороны по настоящему договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

**11.2.** Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев подряд, стороны имеют право расторгнуть договор до истечения срока его действия.

1. **Заключительные положения**

**12.1.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

**12.2.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны обязаны немедленно (в течение семи рабочих дней с даты вступления в силу изменений) письменно извещать друг друга.

**12.3.** Все изменения и дополнения к договору оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме и подписываются сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации согласно Закону.

Застройщик в случае если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством, если это применимо с учетом целей уведомления, вправе осуществлять уведомление Участника посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика: http://aprelevka-s2.ru/ Участник согласен на получение электронной рассылки о новостях и акциях Застройщика по электронной почте и/или телефону, указанным в настоящем Договоре.

**12.4.** Условия настоящего договора являются конфиденциальной информацией и не подлежат разглашению.

**12.6.** Участник долевого строительства подтверждает, что он уведомлен о том факте и согласен с тем, что на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве собственности, будут построены с привлечением средств третьих лиц иные объекты недвижимости в соответствии с Разрешением на строительство № RU50524000-445 от 29.06.2012 г., выданным Администрацией Наро-Фоминского муниципального района Московской области.

 **12.7.** Настоящим, Участник долевого строительства выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Домом, а также земельных участков под иные объекты недвижимости. Участник долевого строительства выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим разделом земельного участка, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, и образованием земельного участка под Домом. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Домом, и его государственной регистрации Застройщиком, у Участника долевого строительства возникает право залога данного земельного участка в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, одновременно с этим Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на земельный участок, указанный в п. 1.1 настоящего Договора

 Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела, и любого из вышеуказанных действий, не требуется получения отдельного согласия Участника. Вместе с тем, Участник обязуется выдать в указанные Застройщиком сроки данное согласие по форме, определенной Застройщиком, если согласие будет необходимо в отдельном документе.

* 1. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Данное согласие действуют в течение срока хранения Застройщиком персональных данных Участника, составляющего 5 (пять) лет с момента их получения.

**12.9.** Настоящий Договор подписан в трех идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**12.10.** Неотъемлемой частью договора являются Следующие Приложения:

Приложение № 1 – Общий перечень объектов, подлежащих созданию в многоквартирном доме.

Приложение № 2 - Поэтажный план многоквартирного дома.

**Адреса, реквизиты и подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Апрелевка С2»** | **Участник долевого строительства** |
| Адрес: МО, Наро-Фоминский район, пос. Калининец, (магазин).ИНН: 5030049041, КПП: 503001001ОГРН: 1055005607183р/с 40702810138000027389 в ПАО «Сбербанк России»к/с 30101810400000000225БИК 044525225 |

|  |
| --- |
|  |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **Директор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Т.В. Швыдкова | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |