Договор № **\_\_\_\_\_\_\_\_**

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

|  |  |
| --- | --- |
| Московская область,Городской округ Подольск, город Климовск | число месяц год |

Общество с ограниченной ответственностью «Жилсоцстрой», **(ООО «Жилсоцстрой»)**, ИНН: 5021013320, ОГРН: 1025002692813, свидетельство № 87 от 28.08.1995 г., выданное Администрацией города Климовска Московской место нахождения: 142180 Россия, Московская область, город Подольск, проезд Больничный (Климовск Мкр.), дом 2, корпус 2, помещение 1, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Емельянова Романа Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, **и**

Гражданин(ка) РФ: ФИО , пол: , дата рождения: , место рождения: , паспорт: серия № , выдан: , дата выдачи , код подразделения: , зарегистрированный(ая) по адресу: обл.(край) , город , улица , дом , корп. квартира , именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства»**, с др**угой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома о нижеследующем (далее по тексту – Договор):

**1. Термины и определения.**

1.1. Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

Многоквартирный дом – 17-ти этажный жилой дом по адресу: Московская область, г. Климовск, ул. Школьная, д. 43, II-я очередь строительства, земельный участок с кадастровым номером 50:56:0010202:620, общая площадь объекта капитального строительства: 15 437,80 кв.м. – далее по тексту «Дом»;

Дом имеет следующие характеристики:

материал наружных стен железобетон, кирпич;

материал поэтажных перекрытий железобетон;

класс энергоэффективности «В»;

класс сейсмостойкости 6.

 1.2. Объект/ы долевого строительства (Квартира/ы) – изолированное, предназначенное для проживания граждан помещение (квартира), состоящее из жилых и вспомогательных помещений и имеющее отдельный наружный выход на лестничную площадку, входящее в состав Дома, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Перечень и проектные характеристики квартир, подлежащих передаче Участнику долевого строительства определены в **Приложении № 1** к настоящему договору.

Технические характеристики Квартир определяются в соответствии с проектной документацией на Дом. Расположение квартиры на этаже в жилом доме указывается в **Приложении № 2** к настоящему договору. Квартира передается без проведения отделочных работ. Проектирование и строительство Дома, включая Объект долевого строительства, осуществляется Застройщиком согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектом строительства Дома и принимает комплектность строительства в целом.

Общая площадь квартиры, являющейся Объектом долевого строительства, и ее номер, будут уточнены на основании данных, полученных в результате обмеров Дома уполномоченным органом технической инвентаризации.

Настоящим Участник извещен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости будет указана только Общая площадь Квартиры, уточненная после обмеров уполномоченной организацией, без указания площади балконов, лоджий, веранд и террас в соответствии с жилищным законодательством.

 1.3. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента передачи Застройщиком по акту приема-передачи после ввода Дома в эксплуатацию, при условии полной оплаты Доли участия, а также при условии государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

**2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.**

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

2.1.1. 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 – «Закон»).

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

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:

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок (бланк 50-АЗ №351032) от 05 марта 2014 г., выданное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 05 марта 2014 г. за №50-50-27/003/2014-211.

 - Разрешение на строительство № RU50-27-13739-2019 от 19 июня 2019 г. выдано Министерством жилищной политики Московской области. Срок действия разрешения на строительство до 19 октября 2020 года.

2.2.2. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу https://gss-mo.ru.

2.2.3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту нахождения Застройщика в течение рабочего времени Застройщика.

2.3. Срок сдачи Дома в эксплуатацию – не позднее **«19» октября 2020 года**.

2.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее **«28» февраля 2023 года**. Данный срок может быть изменен 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. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон**.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей территории 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 указанный в п. 1.2. настоящего Договора, общей площадью (с учетом помещений вспомогательного назначения)**,** а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.2. В рамках настоящего Договора Застройщик обязуется:

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

3.2.2. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 2.4. Договора, по акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

3.2.3. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по целевому назначению.

3.2.4. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы Застройщика в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.5. Совместно с Участником долевого строительства осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего договора, а также права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. При этом, государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства на имя Участника долевого строительства осуществляется силами и за счет Участника долевого строительства. Государственную пошлину за регистрацию настоящего договора Стороны оплачивают в размере, предусмотренном Налоговым кодексом РФ.

3.2.6. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или законом возлагаются на Застройщика.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Уплатить обусловленную настоящим Договором цену участия в строительстве Дома, и в том числе Объекта(ов) долевого строительства (далее «Доля участия») в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.2. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства и до момента передачи Объекта долевого строительства внести дополнительную оплату за дополнительную «Долю участия», которая формируется из: суммы денежных средств, оплачиваемых за увеличение площади Объекта долевого строительства (по результатам обмеров уполномоченного органа технической инвентаризации) в соответствии с п. 4.4 Договора, и затрат на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества Дома пропорционально доле Участника долевого строительства.

3.3.3. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при условии выполнения обязательств Участником долевого строительства согласно п.п. 3.3.1-3.3.2., 3.3.7 Договора.

3.3.4. Нести расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также расходы по государственной регистрации настоящего договора в размере, определенном налоговым Кодексом РФ.

3.3.5. До оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства, не производить в нем 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. Нести расходы по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Дома, пропорционально доле Участника долевого строительства, с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи на Объект долевого строительства, путем перечисления денежных средств на расчетный счет организации, осуществляющей функции управления Жилым домом в момент приема-передачи Квартиры.

3.3.8. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления 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 и квартиры начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

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. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

3.4.1.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный в пункте 2.4. настоящего Договора срок передачи такого объекта на два месяца;

3.4.1.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 5.2. настоящего Договора;

3.4.1.3. существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

3.4.2. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 5.1. настоящего Договора, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 5.2. настоящего Договора.

3.4.3. Расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке в случае:

3.4.3.1. прекращения или приостановления строительства (создания) Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

3.4.3.2. существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

3.4.3.3. изменения назначения общего имущества входящего в состав Дома;

3.4.3.4. в иных установленных Федеральным законом № 214-ФЗ случаях.

3.5. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект 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.

**4. Цена Договора и порядок расчетов.**

4.1. Цена за **1 кв.м**. общей площади Объекта долевого строительства, с учетом общей площади жилого помещения (жилой и подсобной) и площади помещений вспомогательного использования (балконов или лоджий), с понижающим коэффициентом для лоджий – 0,5 и для балконов – 0,3. Составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_ копеек** (НДС не облагается) и включает все затраты Застройщика на строительство Дома (возмещение затрат на строительство), возмещение затрат на оформление права на Земельный участок, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Дома к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории, а также расходы на строительство и/или реконструкцию объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей, предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона и передаваемых по окончанию их строительства органам местного самоуправления, оплату процентов за привлечение финансирования на начальном этапе строительства до выхода разрешения на строительство. Денежные средства участника долевого строительства, которые могут остаться по итогам реализации инвестиционного проекта в части строительства Дома возврату участнику долевого строительства не подлежат и являются дополнительной оплатой услуг Застройщика. Участник долевого строительства дает согласие после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т. д., предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона, создаваемых за счет средств, определяемых и оплачиваемых Участником долевого строительства в виде вознаграждения Застройщика, передать данные объекты в собственность органов местного самоуправления.

4.2. Проектная площадь Объекта долевого строительства, включая площади помещений вспомогательного назначения, соответствующая «Доле участия» Участника долевого строительства, составляет **\_\_\_\_ кв.м.** указана в Приложении №1.

4.3. Цена Договора составляет сумму, равную **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_ копеек** (НДС не облагается) и рассчитывается исходя из Цены за 1 кв.м. общей площади Объекта долевого строительства, помноженной на площадь Объекта долевого строительства.

4.4**.** В случае увеличения площади Объекта долевого строительства, указанной в техническом описании Дома, с учетом балконов и лоджий, выданным уполномоченным органом технической инвентаризации (включая площади помещений вспомогательного назначения) по отношению к площади, указанной в п. 4.2 Договора, после окончания строительства Дома, Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента его письменного уведомления обязан внести дополнительные денежные средства за «Долю участия» путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, исходя из Цены 1 (Одного) кв. м. и разницы между проектной площадью и площадью Объекта долевого строительства, указанной в техническом плане Дома, включая площади помещений вспомогательного назначения (балконы, лоджии). В случае уменьшения площади квартиры по данным обмеров органов кадастрового учета по сравнению с проектной площадью, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, взаиморасчеты между Сторонами не производятся.

4.5.Уплата цены договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика: Общество с ограниченной ответственностью «Жилсоцстрой», ИНН: 5021013320, КПП 502101001; р/счет 40702810801870000625 в АО «АЛЬФА-БАНК», к/счет 30101810200000000593, БИК 044525593. В графе «назначение платежа» платежного поручения указывается: «Долевое строительство Дома по адресу: Московская область, г. Климовск, ул. Школьная, д.43», так же указывается номер квартиры, в отношении которой произведена оплата.

4.6.На основании заключения о степени готовности объекта, выданного Главным управлением государственного строительного надзора Московской области Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4. Федерального закона «ОБ участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на регистрацию после 1 июля 2019 года.

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

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, Участник долевого строительства вправе, по своему выбору, потребовать от Застройщика:

5.2.1. безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

5.2.2. соразмерного уменьшения цены Договора;

5.2.3. возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.3 Стороны исходят из того, что свидетельством качества Дома, соответствия его условиям Договора является Заключение о соответствии построенных, реконструированных, отремонтированных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации, а также Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что Объект долевого строительства передается без проведения каких-либо отделочных работ.

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

5.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет, и исчисляется с момента ввода Дома в эксплуатацию. 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, и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи.

**6. Передача объекта долевого строительства.**

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами Акту приема-передачи или иному документу о передаче.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 2.4 настоящего Договора.

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

**7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.**

7.1. 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.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

7.3.Стороны вправе изменить срок передачи Квартиры путем подписания и государственной регистрации дополнительного соглашения к настоящему Договору в соответствии с п. 3 ст. 6 Закона.

7.4. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, в том числе Законом.

**8. Прочие условия**

8.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

8.2. В случае смерти гражданина – Участника долевого строительства - его права и обязанности по настоящего Договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное, Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в Договор.

8.3. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, заключенном в соответствии с Законом, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.4 Все споры и разногласия между Сторонами, которые могут возникнуть в процессе исполнения настоящего Договора, будут рассматриваться Сторонами путем проведения переговоров в целях выработки взаимоприемлемого решения. Если Стороны не достигнут соглашения в ходе переговоров, то спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

8.5 К отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Законом.

8.6 Застройщик, в соответствии с п. 4 ст. 3 Закона, привлекает денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства Дома при условии исполнения Застройщиком обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд долевого строительства, формируемый за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

**9. Уступка прав по договору**

9.1 Уступка Участником требований по Договору иному лицу допускается только с письменного согласия Застройщика и после уплаты Участником Цены Договора, неустойки (пени) и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

9.2. В случае неуплаты Участником Цены Договора, неустойки (пени) и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством, уступка прав требований по Договору иному лицу допускается c письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

9.3. Уступка Участником требования вступает в силу после ее государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник и (или) новый участник долевого строительства.

9.4. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

* 1. Стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником права требования неустойки (пени и штрафа), предусмотренной п. 2 ст. 6 Закона, процентов за пользование денежными средствами, согласно п. 2 ст. 9 Закона 214-ФЗ, убытков, иных санкций, предусмотренных законодательством Российской Федерации, согласно пункту 2 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации запрещена без предварительного письменного согласия Застройщика.

**10. Ответственность Сторон.**

10.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему договору в соответствии с п. 4.5 или 3.3.2. Договора, он уплачивает 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.

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 и о последствиях неисполнения такого требования.

10.4.В случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору согласно п. 3.3.5, настоящего договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 1 % от «Доли участия», указанной в п. 4.3. настоящего договора.

10.5. Договор может быть изменен или прекращен в двустороннем порядке по соглашению Сторон в соответствии с действующим законодательством РФ. Стороны обязуются уведомить друг друга обо всех изменениях, вносимых в Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес другой стороны соответствующего письма с уведомлением о вручении.

10.6. Все согласованные изменения и дополнения оформляются в письменной форме, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора

**11. Непреодолимая сила (Форс-Мажор)**

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, под которыми понимаются стихийные бедствия, пожар, война или военные операции любого характера, эпидемии и другие обстоятельства чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предусмотреть.

 Стороны также освобождаются от ответственности, если неисполнение (ненадлежащее исполнение) Договора произошло вследствие решения государственных органов и органов местного самоуправления, изменений в законодательстве Российской Федерации, препятствующих выполнению Стороной/Сторонами своих обязательств, принятых после заключения настоящего Договора либо ставших известными Сторонам в период действия настоящего Договора, при условии, что при заключении Договора Стороны не знали и не должны были знать об этих обстоятельствах.

11.2. Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия. При наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств Сторона должна известить об этом в письменной форме другую Сторону в течение 10 (Десяти) дней с момента наступления указанных обстоятельств с приложением подтверждающего документа, выданного уполномоченным органом. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств и их влиянии на исполнение Стороной своих обязательств по договору, предполагаемый срок их исполнения.

11.3. В предусмотренных выше случаях срок исполнения Сторонами их обязательств по Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока исполнения обязательства удлиняется соразмерно времени приостановления.

 В случае, если такие обстоятельства продолжают действовать более двух месяцев, каждая из Сторон имеет право отказаться от Договора без возмещения возможных убытков другой Стороне, письменно уведомив другую Сторону за 10 (Десять) дней.

**12. Заключительные положения.**

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе Законом.

12.2. Об изменении паспортных данных, контактов для связи, адреса места жительства Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика в течение 5 (пяти) дней с даты таких изменений.

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.

12.4. Условия настоящего договора являются конфиденциальной информацией и объектами авторского права и не подлежат разглашению.

12.5. Настоящий Договор подписан в 4 идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 1 – для Застройщика, 2 – для Участника долевого строительства, 1 – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.6. Неотъемлемой частью Договора является:

12.6.1. Приложение № 1 – Характеристики квартир

12.6.2. Приложение № 2 – Описание и план Объекта долевого строительства.

**13. Адреса и реквизиты Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****ООО «Жилсоцстрой»**142180, Московская обл., г. Подольск, проезд Больничный (Климовск Мкр.), 2 / корп 2, пом.1ИНН 5021013320КПП 502101001ОГРН 1025002692813р/с 40702810801870000625в Банке АО «АЛЬФА-БАНК»к/с 30101810200000000593БИК 044525593**Директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Р.Ю. Емельянов** | **Участник долевого строительства** **ФИО:****Пол:** **Дата рождения:****Место рождения:** **Паспорт:** **Выдан:** **код подразделения:** **Адрес регистрации:** **Адрес для корреспонденции:** **Основной телефон:** **Участник долевого строительства****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО** |

**Приложение № 1**

к Договору участия в долевом строительстве

№\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года

**Перечень и проектные характеристики квартир в Доме,**

**подлежащих передаче Участнику по договору долевого участия в строительстве**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Условный номер | Номер подъезда | Этаж расположения | Кол-во комнат | Общая площадь | Площадь квартиры | Площадь балконов, с коэф 0,5 | Цена за1 м.кв., руб. | Стоимость, руб. |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****ООО «Жилсоцстрой»****Директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Р.Ю. Емельянов** | **Участник долевого строительства:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО** |

**Приложение № 2**

к Договору участия в долевом строительстве

№ \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года

**Расположение квартиры на этаже в жилом доме по адресу:**

**Московская область, г. Климовск, улица Школьная, дом № 43**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Условный номер квартиры | Секция | Этаж | Номер на площадке | Количество комнат | Площадь проектная, кв. м. |



**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****ООО «Жилсоцстрой»** **Директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Р.Ю. Емельянов**  | **Участник долевого строительства:** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО** |