**ДОГОВОР №\_\_ /ДДУ/ \_\_/\_\_\_/20\_\_**

**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Старая Купавна «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью** «Авангард Купавна» (ОГРН: 1187746155541, ИНН: 7702428657), адрес местонахождения: 129110, РФ, г. Москва, пер. Напрудный, д. 10, Стр.2, эт.2, ком.4, РМ 1Л, в лице Генерального директора Старикова Александра Михайловича, действующего на основании Устава**,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства»**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – «Договор») о нижеследующем:

# ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору **Застройщик** обязуется своими силами и /или с привлечением других лиц, в том числе с привлечением денежных средств **Участника** долевого строительства, осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями, сетями и сооружениями инженерно-технического обеспечения, со следующими основными характеристиками: 4-х секционный жилой дом, количество этажей 17 со встроенным нежилыми помещениями, общая площадь квартир 19 980,4 кв. метров; общая площадь здания 28 648,6 кв. метров (далее – «Жилой дом») с инженерными сетями, коммуникациями и благоустройством прилегающей территории, расположенного по строительному адресу: Московская область, Ногинский район, г. Старая купавна, ул. Трудовая, д. 19А, и в предусмотренный договором срок после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать **Участнику** долевого строительства Объект долевого строительства – **Квартиру**, имеющую следующие характеристики:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Секция** | **Этаж** | **№ квартиры (строительный)** | **Номер на площадке** | **Количество комнат** | **Площадь квартиры, м2** (включая площадь помещений жилого и вспомогательного назначения, лоджий, балконов - с коэффициентом, в соответствии с п. В.2.2 приложения В к  СП 54.13330.2011. Свод  правил. Здания жилые многоквартирные) | **Общая площадь жилого помещения, м²** (без учета балконов, лоджий и других летних помещений, в **соответствии** с ч. 5 ст. 15  ЖК РФ) | **Жилая площадь квартиры** | **Площадь балконов и лоджий**  (с применением понижающих коэффициентов) |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

(далее – «Квартира») в Жилом доме, а **Участник** долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим договором цену («Долю участия») и принять Квартиру в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.2. План Квартиры (графическая схема), передаваемой **Застройщиком Участнику** долевого строительства, с расположением по отношению друг друга частей объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, балконов и т.п.), с указанием места расположения Квартиры на этаже и площади Квартиры, определяется в Приложении № 1 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

Почтовый адрес Жилого дома и площадь Квартиры будут уточнены Сторонами после завершения строительства Жилого дома согласно документам органа технической/кадастровой инвентаризации и/или справки о присвоении Жилому дому почтового адреса.

1.3. Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Квартире в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, и проектной документации на жилой дом, определяется в Приложении № 2 к настоящему договору. Остальные отделочные работы в Квартире, а также установка сантехнического и иного оборудования не входит в цену Договора, и производятся **Участником** долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами Передаточного Акта.

1.4. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим Законодательством РФ, в том числе Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом Российской Федерации № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) (далее **-** Законодательство).

1.5. Юридические основания к заключению договора и право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства по настоящему договору подтверждается следующими документами:

- Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности № 50:16:0602004:6421-50/016/2018-17 от 04.04.2018, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «04» апреля 2018 года сделана запись регистрации № 50:16:0602004:6421-50/016/2018-14 от 02.04.2020 г., что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области;

- Земельный участок площадью 6 559 (Шесть тысяч пятьсот пятьдесят девять) кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Ногинский район, городское поселение Старая Купавна, г. Старая Купавна, ул. Трудовая, д. 19А, кадастровый номер: 50:16:0602004:6421, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоэтажного многоквартирного жилого дома;

- Разрешение на строительство № RU50502105-267/14 от 29.12.2014 г., выданным Администрацией муниципального образования «Город Старая Купавна Московской области».

- Проектная декларация, опубликованная в сети «Интернет на сайте наш.дом.рф.

1.6. Гарантийный срок на Квартиру – **5 (Пять) лет** (за исключением технологического, инженерного оборудования и отделки) с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Жилого дома – **3 (Три) года.** Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта (или иного документа) о передаче Объекта долевого строительства.

1.7. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру принадлежат Застройщику, свободны от обязательств и каких-либо претензий со стороны третьих лиц, не являются предметом судебных разбирательств.

1.8. Исполнение обязательств **Застройщика** по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается способами, предусмотренными действующим законодательством РФ на дату заключения настоящего Договора.

1.9. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.10. До заключения настоящего договора **Участник** долевого строительства получил от **Застройщика** всю

необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую **Участника** долевого строительства информацию.

# 2. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

* 1. Ориентировочный срок окончания строительства Жилого дома (срок получения **Застройщиком** разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию) – «30» июня 2021 года.
  2. Квартира должна быть передана **Застройщиком Участнику** долевого строительства, после ввода Жилого дома в эксплуатацию в срок не позднее 3 (трех) месяцев после наступления даты, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, но не ранее полного выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору.
  3. Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Квартиры **Участнику**

долевого строительства.

* 1. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, **Застройщик** не позднее, чем за два месяца до истечения указанного в п. 2.1. срока, обязан направить **Участнику** долевого строительства соответствующую информацию и уведомление об изменении условий настоящего договора. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Жилого дома **Участнику** долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

# 3. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

* 1. После получения **Застройщиком** разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, Квартира подлежит передаче **Участнику** долевого строительства.
  2. Передача Квартиры **Застройщиком** и принятие его **Участником** долевого строительства осуществляются по подписываемому **Сторонами** передаточному Акту.
  3. **Застройщик** при передаче Квартиры обязан передать **Участнику** долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
  4. Качество построенного Жилого дома и передаваемой **Участнику** долевого строительства Квартиры должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям законодательства Российской Федерации.
  5. По окончании строительства, Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Квартиры в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты, указанной в сообщении, но не ранее получения **Застройщиком** разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.
  6. **Участник** долевого строительства обязан, в срок, указанный в п.3.5. настоящего Договора, совместно с представителем **Застройщика** осмотреть Квартиру и подписать передаточный Акт. **Участник** долевого строительства до подписания передаточного Акта вправе потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается выявленные недостатки, несоответствие качества Квартиры требованиям настоящего Договора, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.
  7. При уклонении **Участника** долевого строительства от принятия Квартиры, в предусмотренный п. 3.5. настоящего договора срок или при необоснованном отказе **Участника** долевого строительства от принятия Квартиры, **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня начала срока передачи и принятия объекта долевого строительства, предусмотренного настоящим договором для передачи Квартиры **Участнику** долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры **Участнику** долевого строительства. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к **Участнику** долевого строительства со дня составления, предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры.
  8. Право собственности на Квартиру возникает у **Участника** долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности **Участника** долевого строительства на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
  9. После регистрации права собственности на Квартиру у **Участника** долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество Жилого дома (лестницы, чердаки, подвалы, и т.д.), а также доля в праве общей собственности на связанные со строительством Жилого дома элементы благоустройства, которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на Квартиру.

# 4. ЦЕНА ДОГОВОРА («ДОЛЯ УЧАСТИЯ») И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

* 1. «Доля участия» **Участника** долевого строительства («Цена договора») составляет

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**. Расчет «Доли участия» определяется как произведение стоимости одного квадратного метра в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** и Проектной площади Объекта долевого строительства, НДС не облагается в соответствии с пп. 22, 23.1 пункта 3 статьи 149 НК РФ.

4.2 Точная площадь **Квартиры** будет установлена по окончанию строительства на основании данных обмера Бюро Технической Инвентаризации, производимого до проведения каких-либо отделочных работ в ней и являющимися окончательными. В случае если по результатам обмеров Бюро Технической Инвентаризации, фактическая общая площадь Объекта долевого строительства будет больше площади указанной в п. 1.1 настоящего Договора, то **Участник** долевого строительства оплачивает разницу **Застройщику**, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**. В случае если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства будет меньше площади, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, то **Застройщик** возвращает разницу **Участнику** долевого строительства, исходя из той же стоимости одного квадратного метра.

4.3. Порядок перечисления денежных средств по основаниям, указанным в п. 4.2. Договора, после проведения обмеров БТИ следующий: **Участник** долевого строительства должен оплатить разницу Застройщику, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Участником Сообщения о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче/с извещением Участника о размере точной передаваемой фактической общей площади, по банковским реквизитам Застройщика, указанным в Договоре. Течение указанного срока начинается на следующий день после получения Сообщения. При вручении Сообщения лично датой получения будет считаться дата, указанная при проставлении подписи в получении на экземпляре Сообщения, остающегося у Застройщика. При направлении Сообщения по почте, оно считается полученным по истечении семидневного срока с даты направления заказного письма, определяемого по почтовому штемпелю.

4.4 Возврат денежных средств **Участнику** долевого строительства по основанию указанным в пункте 4.2. производится после подписания передаточного Акта в течение 10 (банковских) дней.

4.5. Указанная в п. 4.1. настоящего договора стоимость одного квадратного метра площади Квартиры является окончательной и не может быть изменена.

4.6. Уплата **Участником** долевого строительства **Застройщику** доли участия (цены настоящего договора), указанной в п. 4.1. настоящего договора, производится на расчетный счет **Застройщика** в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора в регистрирующем органе с указанием в назначении платежа: **«Оплата по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № \_\_ /ДДУ/ \_\_/\_\_\_/20\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года. НДС не облагается»**.

Датой исполнения обязательств **Участника** долевого строительства по оплате всей (части) суммы признается день поступления денежных средств на расчетный счет **Застройщика** Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика.**

Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата, определяются в рублях Российской Федерации.

4.7. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата, определяются в рублях Российской Федерации.

4.8. Сумма денежных средств, указанная в п. 4.1. настоящего договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома и оплату услуг **Застройщика**. Денежные средства, уплачиваемые **Участником** долевого строительства по настоящему договору, используются **Застройщиком** в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на строительство (создание) Жилого дома и иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание), включая в себя, (но не ограничиваясь) финансирование и выполнение всех необходимых работ и услуг, связанных с исполнением инвестиционного проекта по строительству Жилого дома, в том числе, возмещение затрат на приобретение, а также оформление права собственности или права аренды на земельные участки; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также проведение государственной экспертизы проектной документации; строительство систем инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения; а также расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Жилого дома в соответствии с постановлениями, контрактами и договорами, осуществляемые путем расчетов со всеми участниками строительства, принимающими участие в строительстве Жилого дома. Сумма доли участия **Участника** долевого строительства может быть направлена на покрытие заемных средств, фактически израсходованных на строительство Жилого дома, а также на уплату процентов по кредиту.

4.9. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, дополнительных соглашений к нему, а так же уступкой прав требования или переводом долга по настоящему договору; с государственной регистрацией права собственности **Участника** долевого строительства на Квартиру; с получением технического паспорта, кадастрового паспорта и иных документов БТИ; другие расходы, которые могут быть необходимы для регистрации настоящего договора и права собственности **Участника** долевого строительства на Квартиру, несет **Участник** долевого строительства дополнительно сверх цены настоящего договора, установленной в п. 4.1. настоящего договора.

4.10. Залог прав требования на получение Квартиры в собственность по настоящему договору возникает с момента его государственной регистрации и до момента передачи Квартиры **Участнику** долевого строительства.

4.11. Возврат **Участнику** долевого строительства собственных денежных средств в случае расторжения/прекращения настоящего договора, независимо от причин, осуществляется путем перечисления их на текущий счет **Участника** долевого строительства в банке. Возврат собственных денежных средств, уплаченных **Участником** долевого строительства, производится **Застройщиком** в течение 30 (тридцати) рабочих дней, с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

# 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

* 1. Настоящий договор вступает в законную силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, и считается заключенным с даты такой регистрации.
  2. Договор действует до полного выполнения **Сторонами** всех своих обязательств.
  3. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания **Сторонами** передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.
  4. Обязательства **Участника** долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания **Сторонами** передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.
  5. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению **Сторон** или в соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ.

**6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

# 6.1. Застройщик обязуется:

* + 1. **Застройщик** обязуется в установленном законодательством Российской Федерации порядке передать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним все необходимые и достаточные, зависящие от **Застройщика** документы для государственной регистрации настоящего договора и права собственности **Участника** долевого строительства на Квартиру.
    2. Уведомить **Участника** долевого строительства о регистрации настоящего договора.
    3. Использовать денежные средства, уплачиваемые **Участником** долевого строительства для проектирования, строительства (создания) и ввода в эксплуатацию Жилого дома и на оплату услуг **Застройщика**.
    4. В случае изменения проектной документации по строительству Жилого дома, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, вносить в проектную декларацию соответствующие изменения и опубликовывать соответствующие изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.
    5. Передать **Участнику** долевого строительства Квартиру в срок, указанный в п. 2.2. настоящего договора, по передаточному Акту. Квартира передается в соответствии с требованиями градостроительных и технических регламентов, проектной документации, а также иными обязательными требованиями законодательства Российской Федерации.
    6. При передаче объекта долевого строительства передать **Участнику** долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры.
    7. В случае несоответствия Квартиры требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям законодательства Российской Федерации, приведшим к ухудшению качества Квартиры, и при наличии документально подтвержденных и обоснованных недостатков, которые делают Квартиру непригодной для проживания, **Застройщик** обязан по требованию **Участника** долевого строительства осуществить безвозмездное устранение недостатков. Сроки работ по устранению недостатков согласовываются Сторонами, указываются в подписываемом двустороннем акте с описанием недостатков Квартиры, но не могут быть менее чем 30 (тридцать) календарных дней с даты подписания Сторонами двустороннего акта с описанием недостатков Квартиры.
    8. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до его передачи **Участнику** долевого строительства.

# Застройщик вправе:

* + 1. Привлекать третьих лиц для строительства Жилого дома.
    2. Внести в Жилой дом и (или) Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Жилой дом в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации.
    3. В случае изменения сроков ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, по решению либо по вине компетентных органов, а именно не подписание и/или невыдача, не по вине **Застройщика**, государственными или муниципальными органами – Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, Стороны принимают, что для **Застройщика** такие обстоятельства, при отсутствии вины **Застройщика**, являются чрезвычайными и непредотвратимыми обстоятельствами. В этом случае **Застройщик** дополнительно письменно направляет **Участнику** долевого строительства уведомление об изменении сроков ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, с объяснением причин, без подписания дополнительного соглашения об изменении срока ввода его в эксплуатацию.
    4. Согласно ч. 4 и 5 ст. 5 Закона № 214 отказаться от исполнения Договора в случае неоплаты или просрочки оплаты цены настоящего договора, указанной в п. 4.1.

# Участник долевого строительства обязуется:

* + 1. Своевременно осуществить оплату по настоящему договору.
    2. **Участник** долевого строительства обязуется в течение 7 рабочих дней с момента получения уведомления **Застройщика** о готовности Квартиры к передаче подписать передаточный акт в случае отсутствия возражений по качеству Квартиры.
    3. Приступить к приемке Квартиры по передаточному акту в течение 7 рабочих дней с момента получения уведомления **Застройщика** о готовности Квартиры к передаче.
    4. В случае обнаружения несоответствия Квартиры требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям законодательства Российской Федерации, **Участник** долевого строительства обязан сообщить об этом **Застройщику**.
    5. **Участник** долевого строительства обязуется в течение 7 (семи) рабочих дней с даты подписания передаточного акта Квартиры заключить с эксплуатирующей организацией по выбору **Застройщика** договор на техническое и коммунальное обслуживание Жилого дома в отношении Квартиры.
    6. До оформления прав собственности на Квартиру не производить в ней работы, связанные с переустройством и перепланировкой, без соответствующего согласования в уполномоченных государственных органах. В противном случае **Участник** долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с указанными действиями.

# Участник долевого строительства вправе:

* + 1. Получать от **Застройщика** информацию о ходе строительства.
    2. Требовать от **Застройщика** предоставления документов, подтверждающих уплату **Участником** долевого строительства цены Квартиры по настоящему договору.
    3. Уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
    4. Уступка прав требований по настоящему договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия **Застройщика** и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
    5. При этом все расходы, связанные с государственной регистрацией договора уступки прав требования по настоящему договору, дополнительных соглашений к нему, несет **Участник** и (или) новый участник долевого строительства по соглашению между ними.
    6. Уступка **Участником** долевого строительства прав требования по настоящему договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания **Сторонами** передаточного акта о передаче Квартиры.

# 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

* 1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи **Участнику** долевого строительства Объекта **Застройщик** уплачивает **Участнику** долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.
  2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа **Участник** долевого строительства уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

# 8. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)

* 1. В период действий непреодолимой силы **Стороны** могут быть освобождены частично или полностью от выполнения обязательств по настоящему договору и от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему договору. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения настоящего договора вследствие неблагоприятных событий исключительного характера, которые **Стороны** не могли предвидеть или избежать в момент заключения настоящего договора.

В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся: революции, войны, забастовки, стихийные бедствия, эпидемии, пожары, запретительные действия властей, не спровоцированные действиями участников настоящего договора, изменение законодательства Российской Федерации, препятствующее исполнению **Сторонами** своих обязательств либо делающее невозможным выполнение настоящего договора на первоначальных условиях, иные события, не подлежащие контролю **Сторон**.

Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

* 1. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, **Стороны** имеют право расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия.
  2. **Сторона**, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана представить об этом подтверждающий документ компетентного органа.

# 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

* 1. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими **Сторонами** и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
  2. После подписания настоящего договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего договора, теряют юридическую силу.
  3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, **Стороны** руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
  4. **Стороны** будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.
  5. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров **Стороны** могут передать спор в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
  6. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями **Сторон** в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.
  7. В случае изменения адреса постоянной регистрации (месте нахождения), фактического адреса проживания, паспортных данных, о своем отсутствии в месте постоянного/фактического проживания, указанном в Договоре, сроком более одного месяца и пр. **Участник** долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) дней с момента наступления любого из указанного события письменно уведомить **Застройщика** по адресу местонахождения последнего. Несоблюдение данного положения влечет ответственность **Участника** долевого строительства за вызванные этим последствия. Уведомления, отправленные **Застройщиком** по старым адресам, считаются исполненными надлежащим образом в случае не предоставления новых адресов.
  8. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения адресату, либо сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу **Участника** долевого строительства или вручается ему лично под расписку.
  9. При подписании Договора Стороны подтверждают, что они не лишены дееспособности, под опекой и попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях.
  10. Руководствуясь ст. 13 Закона № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского кодекса РФ, **Участник** выражает согласие на раздел земельного участка с кадастровым номером: 50:16:0602004:6421, на котором осуществляется строительство **Жилого дома**, постановку на государственный кадастровый учет вновь образованных в результате раздела земельных участков.
  11. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр **Участнику** долевого строительства, один экземпляр **Застройщику** и один экземпляр для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

# 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  **Общество с ограниченной ответственностью**  **«Авангард Купавна»**  Адрес местонахождения129110, РФ, г. Москва, пер. Напрудный, д. 10, Стр.2, эт.2, ком.4, РМ 1Л  ОГРН 1187746155541  ИНН 7702428657, КПП 770201001,  р/с **40702810740000050812**  в ПАО «Сбербанк России» к/с **30101810400000000225**  БИК 044525225    **Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Стариков А.М./** | **Участник долевого строительства**  **гр. РФ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, пол:\_\_\_\_\_\_, дата рождения:\_\_\_\_\_\_., место рождения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Контактный телефон:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение № 1**

**к Договору участия**

**в долевом строительстве**

**№ \_\_ /ДДУ/ \_\_/\_\_\_/20\_\_**

**от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года.**

# Расположение квартиры на этаже:

**План Квартиры**

**Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  **Общество с ограниченной ответственностью**  **«Авангард Купавна»**  Адрес местонахождения129110, РФ, г. Москва, пер. Напрудный, д. 10, Стр.2, эт.2, ком.4, РМ 1Л  ОГРН 1187746155541  ИНН 7702428657, КПП 770201001,  р/с **40702810740000050812**  в ПАО «Сбербанк России» к/с **30101810400000000225**  БИК 044525225    **Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Стариков А.М./** | **Участник долевого строительства**  **гр. РФ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, пол:\_\_\_\_\_\_, дата рождения:\_\_\_\_\_\_., место рождения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Контактный телефон:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение № 2**

**к Договору участия**

**в долевом строительстве**

**№ \_\_ /ДДУ/ \_\_/\_\_\_/20\_\_**

**от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года.**

**Перечень общестроительных и специальных работ:**

Объект долевого строительства будет сдаваться **Участнику** долевого строительства в следующем виде:

* Внутриквартирные перегородки выполняются по проекту: межквартирные перегородки из ячеистых блоков толщиной 200мм на цементно-песчаном растворе М50; межкомнатные перегородки из ячеистых блоков толщиной 75мм на цементно- песчаном растворе М50; перегородки в санузлах из гипсовые пазогребневых гидрофобизированных плит, толщиной 80мм на клее.
* Выполняется установка деревянного входного дверного блока;
* Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен с комплектацией скобяными изделиями по проекту. Устанавливаются двухкамерные стеклопакеты в ПВХ-профиле;
* Балконы и лоджии выполняются в соответствии с проектом и конструктивным решением дома с одинарным остеклением из алюминиевого профиля;
* Подоконные доски не устанавливаются;
* Выравнивание стяжки под устройство чистых полов не выполняется;
* тепло-звукоизоляция полов не выполняется;
* стяжки по утеплителю не выполняются;
* Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстолья) не устанавливаются;
* Межкомнатные дверные блоки не устанавливаются;
* Электромонтажные работы: установка в квартире щитка механизации навесного исполнения с автоматическим выключателем дифференциального тока на вводе и автоматическими выключателями на отходящих линиях, Электроразводка по квартире не выполняется;
* Электроплиты не предоставляются и не устанавливаются;
* Телевидение, телефонизация, домофонизация, интернет – выполняются в объеме проекта на оконечное устройство без ввода в квартиры;
* Радиофикация выполняются в объеме проекта с вводом в квартиру;
* Пожарная сигнализация выполняется в объеме проекта. В квартирах устанавливаются автономные и ручные извещатели;
* Система отопления выполняется в объеме проекта. В квартире устанавливаются стальные конвекторы с нижним подключением;
* Холодное и горячее водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводок для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки, унитазы. Отводы оканчиваются заглушками. Устанавливаются счетчики холодной и горячей воды;
* Сантехоборудование (ванны, - умывальники, компакт-унитазы, мойки) не устанавливается;
* Канализация: выполняются стояки с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводок для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек).
* В межквартирных коридорах устанавливаются поквартирные электросчетчики и теплосчетчики учёта расхода тепловой энергии.

**Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | **Застройщик**  **Общество с ограниченной ответственностью**  **«Авангард Купавна»**  Адрес местонахождения129110, РФ, г. Москва, пер. Напрудный, д. 10, Стр.2, эт.2, ком.4, РМ 1Л  ОГРН 1187746155541  ИНН 7702428657, КПП 770201001,  р/с **40702810740000050812**  в ПАО «Сбербанк России» к/с **30101810400000000225**  БИК 044525225    **Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Стариков А.М./** | **Участник долевого строительства**  **гр. РФ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, пол:\_\_\_\_\_\_, дата рождения:\_\_\_\_\_\_., место рождения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Контактный телефон:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | |  |