

ДОГОВОР участия в долевом строительстве № _____

г. Пущино

" " _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «СЗ ПДС ГРУПП» (сокращенное наименование – **ООО «СЗ ПДС ГРУПП»**), ИНН: 5040159050, ОГРН: 1185027031860, дата государственной регистрации: 20.12.2018 г., наименование регистрирующего органа: ИФНС России № 23 по Московской области, КПП: 504001001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 143409, Московская область, г. Красногорск, ул. Успенская, д. 4А, этаж 2, офис 205, в лице Генерального директора Безиновского Геннадия Федоровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации _____, пол _____, дата рождения ____, место рождения _____, паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, проживающий (зарегистрированный) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий **Договор участия в долевом строительстве** (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):

1.1.1. **Застройщик** — хозяйственное общество, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** — физическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Объект** – строящийся Застройщиком и, имеющий следующие характеристики:

Вид строящегося объекта недвижимости (создаваемого)	Среднеэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями
Назначение объекта	Жилой дом
Этажность	8
Общая площадь, кв. метров	11 995,7
Материал наружных стен	Каркас - монолитный железобетон, ограждение – пенобетонные блоки с навесным вентилируемым фасадом
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	«В» (высокий)
Сейсмостойкость	Классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779).

и расположенный по адресу: Московская область, г.о Пущино, г. Пущино, микрорайон Д, ул. Южная, д.1. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми).

1.1.4. **Земельный участок** - земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, г.о Пушкино, г. Пушкино, микрорайон Д, ул. Южная, д.1, имеющий общую площадь 13 000 кв.м., кадастровый номер: 50:60:0020202:157, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: земли под жилыми домами многоэтажной застройки, в отношении которого, между Застройщиком и Администрацией городского округа Пушкино заключен Договор аренды земельного участка №01/19-а от 01.02.2019 г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 11.02.2023 года сделана запись регистрации № 50:60:0020202:157-50/058/2019-2.

1.1.5. **Объект долевого строительства** — жилое помещение (квартира) с относящимися к ней лоджиями и/или балконами (далее по тексту – летние помещения) либо: нежилое помещение в соответствии с п.2.2. Договора и Приложением №1 к Договору, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемые) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.6. **Федеральный закон № 214-ФЗ** — 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 РФ».

1.1.7. **Площадь Объекта долевого строительства (приведенная площадь)** — площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий) без применения понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство № RU50-60-18126-2021 от 12.04.2021 г.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена на сайте НАШ.ДОМ.РФ в сети Интернет, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

Условный номер	Назначение	Этаж	Секция (подъезд)	Общая площадь (проектная), кв.м	Общая площадь квартиры с учетом лоджий/балконов (проектная), кв.м (приведенная площадь)	Кол-во комнат

Площадь лоджии/балкона приведена без понижающего коэффициента.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с отделкой, указанной в Приложении № 2 к Договору.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с действующим законодательством

Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит право на общую площадь Объекта исчисляемую как сумма фактических жилых и вспомогательных площадей Объекта, при этом площади балконов, лоджий, террас государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом паспорте Дома и кадастровом паспорте на Объект, выдаваемых органом технической инвентаризации. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости удостоверяющая право собственности Участника долевого строительства на Объект содержит информацию исключительно об общей площади Квартиры (сумме жилых и вспомогательных площадей помещений), в которую не включены площади балконов, лоджий, террас и т.п.

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, террас из общей площади Квартиры при проведении обмеров органом технической инвентаризации (после ввода Дома в эксплуатацию) и последующая государственная регистрация права собственности на площадь, равную сумме жилой и вспомогательной площадей Объекта без учета балконов, лоджий и террас в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, не является основанием для возврата денежных средств Участнику долевого строительства и изменения порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами, установленного настоящим Договором.

Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства Дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа многоквартирного жилого дома, входящего в состав Объекта, определяется в Приложении № 1 к Договору.

2.3. Планируемый срок завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – 31.12.2024 года.

2.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 6 (шести) месяцев с даты ввода Дома в эксплуатацию. Застройщик имеет право досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

Указанный срок завершения строительства Дома и срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства является ориентировочным и может быть изменен, но не более чем на 12 (Двенадцать) месяцев, путем письменного уведомления Участника долевого строительства о новом планируемом сроке завершения строительства Дома, в соответствии Федеральным законом № 214-ФЗ.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.5. Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, выдел земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 Федерального закона № 214 залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела земельного участка, не отведенные для строительства Объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона №214 Застройщик вправе передать права на земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 Федерального закона №214 и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в

случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона № 214.

2.6. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте НАИШ.ДОМ.РФ.

2.7. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, составляет сумму в размере _____ (_____) руб., НДС не облагается.

3.2. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену Договора в полном объеме в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 13.1. Договора.

3.3. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств в полном размере на расчетный счет Застройщика.

3.4. При осуществлении платежей по Договору указывать следующее назначение платежа:

«Оплата по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г., НДС не облагается».

3.5. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных п. 3.8. Договора.

3.6. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.7. Цена Договора, установленная в п. 3.1. Договора, включает в себя сумму денежных средств на возмещение всех затрат Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства, а также денежные средства на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

3.8. Цена Договора подлежит уточнению лишь в случае изменения площади Объекта долевого строительства, предусмотренной п. 1.2. (поз. 6 таблицы) настоящего Договора более чем на 1 кв.м.. Общая площадь Объекта долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию. В случае уменьшения фактической площади Объекта долевого строительства, с учетом площади помещений вспомогательного назначения, лоджий/балконов более чем на 1 кв.м., по сравнению с проектной площадью, согласно п. 1.2. Договора (поз. 6 таблицы), разница подлежит возврату Участнику долевого строительства из расчета _____ (_____) рублей 00 копеек за один квадратный метр в течение трех рабочих дней с момента предъявления соответствующего требования Участником долевого строительства. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства с учетом площади помещений вспомогательного назначения, лоджий/балконов более чем на 1 кв.м по сравнению с ориентировочной площадью, согласно п. 1.2. Договора (поз.6 таблицы), разница подлежит уплате Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика из расчета _____ (_____) рублей 00 копеек за один квадратный метр в течение трех рабочих дней с момента предъявления соответствующего требования Застройщиком. Стороны соглашаются что предусмотренная настоящим пунктом корректировка цены Договора не будет являться изменением условий настоящего Договора и будет совершаться сторонами без заключения дополнительного соглашения.

3.9. Взаиморасчеты с Застройщиком, в связи с уточнением площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров БТИ, Участник долевого строительства производит до подписания Акта приема-передачи.

3.10. Исходя из того, что Площадь Объекта окончательно может быть установлена лишь после окончания строительства и ввода Дома в эксплуатацию, ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы доплаты/переплаты проценты в порядке статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать их уплаты.

4. Порядок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства

4.1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

4.2. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком акта приёма-передачи, либо,
- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства (квартиры) Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

4.3. Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.4. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

5. Обязательства Сторон

5.1. Обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в п.п.3.1., 3.2., 3.7. Договора и иных разделах Договора.

5.1.2. Оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

5.1.3. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

5.1.4. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора.

5.1.5. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.6. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

5.1.7. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 13 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

5.1.8. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

5.1.9. Независимо от причин расторжения Договора обязуется не позднее дня расторжения уведомить Банк о предстоящем перечислении денежных средств Застройщиком, в связи с расторжением Договора.

5.2. Права Участника долевого строительства:

5.2.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

5.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком и Банком соглашения об уступке, предоставления одного экземпляра такого соглашения Застройщику, и с момента государственной регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению цены Договора согласно п.3.1. Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.3. Требовать предоставления информации о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3. Обязанности Застройщика:

5.3.1. С привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора.

При передаче Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи одновременно передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.3.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесённых к нормативным.

5.3.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3.4. В случае изменения адреса или других реквизитов в десятидневный срок разместить информацию в сети Интернет на сайте НАШ.ДОМ.РФ.

5.3.5. В случаях, указанных в п.5.3.4. Договора, направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

5.3.6. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

5.3.7. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов.

5.3.8. Письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

5.3.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства согласно п. 5.3.1 Договора или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.4. Права Застройщика:

5.4.1. Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п.3.1., Договора.

5.4.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.2.3. 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.

6. Гарантии качества.

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным

нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания,

Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты ввода Объекта в эксплуатацию. При этом:

– гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры в Объекте.

– гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

7.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

8. Изменение Договора и прекращение его действия

8.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п.6.2. Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

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

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации Объекта, то есть изменения характеристик Объекта (с учетом положений п.11.5. Договора);
- изменения общей площади Объекта долевого строительства на величину, превышающую установленный Федеральным законом №214-ФЗ максимальный предел;
- в иных, установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения Договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора или предъявить требования о расторжении Договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным

законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, в случаях:

- при единовременной оплате — в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период — в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.
- в иных, установленных федеральным законом случаях.

8.4. В случае одностороннего отказа Сторона направляет другой Стороне уведомление с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

9. Ответственность Сторон

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеперечисленных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

11. Дополнительные условия

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге земельный участок, указанный в разделе 1 Договора, и строящийся на этом земельном участке Объект.

11.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику(ам) долевого строительства по настоящему договору обеспечивается компенсационным фондом – Фондом защиты прав граждан - участников долевого строительства, формируемым за счет обязательных отчислений (взносов) застройщика.

12. Заключительные положения.

12.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

12.2. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

12.3. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ "О персональных данных" на обработку своих персональных данных, в том числе в целях заключения и исполнения договора страхования гражданской ответственности Застройщика. Такое согласие дается до 27.02.2019 г. и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

12.4. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

12.5. Договор составлен в четырех идентичных экземплярах (либо по количеству участников): два экземпляра для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми.

Приложения к Договору участия в долевом строительстве:

Приложение № 1 - Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта и План Объекта долевого строительства;

Приложение № 2 – Ведомость комплектации и степени готовности квартиры/нежилого помещения.

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

13.1. Застройщик:

Адрес местонахождения: _____

ИНН _____
КПП _____
ОГРН _____
р/с _____

13.2. Участник долевого строительства

_____, пол _____, _____ г.р., место рождения: _____, паспорт гражданина _____, выдан _____, _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу _____ гор. _____, тел.: _____, e-mail: _____.
Адрес для направления уведомлений и корреспонденции по договору:

_____/_____/_____

_____/_____/_____

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта

Наименование Объекта: _____ по адресу: _____.

ПЛАНИРОВКА ЭТАЖА

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

[отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас)]

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Приложение № 2

**к договору участия в долевом
строительстве № ДДУ/_____ от
«__» _____ 20__ года**

ВЕДОМОСТЬ

комплектации и степени готовности квартиры №

Общество с ограниченной ответственностью «СЗ ПДС ГРУПП», ИНН: 5040159050, ОГРН: 1185027031860, дата государственной регистрации: 20.12.2018 г., наименование регистрирующего органа: ИФНС России № 23 по Московской области, КПП: 504001001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 143409, Московская область, г. Красногорск, ул. Успенская, д. 4А, этаж 2, офис 205, в лице Генерального директора Безиновского Геннадия Федоровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», обязуется передать, а

Гражданин РФ _____ (именуется в дальнейшем - Участник долевого строительства – принять Объект долевого строительства (квартиру) в следующей степени готовности:

- входная дверь с замком;
- межкомнатные перегородки;
- остекление балконов и лоджий;
- стены санузлов, гидроизоляция полов санузлов;
- без установки сантехприборов;
- объект долевого строительства оборудуется стояками горячего и холодного водоснабжения без установки счетчиков, и стояками канализации, без горизонтальной разводки;
- система отопления с установкой приборов отопления (радиаторов) и индивидуальных приборов учета тепловой энергии;
- устройство сетей электроснабжения с установкой однофазного электронного счетчика в поэтажном распределительном щитке, установкой электрощитка в квартире, без разводки по Объекту долевого строительства;
- без устройства стяжки пола;
- без штукатурки стен.

Застройщик
Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____/_____/_____

_____/_____/_____

Застройщик

Участник долевого строительства

_____/_____/_____

_____/_____/_____