**Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_**

Московская область, г. Видное «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Солнечный парк»**, место нахождения: 142700, Московская область, Ленинский район, г.Видное, мкр-н «Солнечный», д.3 пом. 1, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1115003010671 в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы России № 14 по Московской области 29.12.2011 (свидетельство серия 50 № 013064229), в лице Генерального директора Комарова Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** пол\_\_\_\_\_\_, дата рождения\_\_\_\_\_, место рождения\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_-\_\_\_, зарегистрированный по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*,* действующий от своего имени и за себя лично,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:

**Статья 1. Термины и определения.**

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

**«Дом»** - \_\_\_\_\_этажный \_\_\_\_секционный многоквартирный жилой дом общей площадью \_\_\_\_ кв.м по строительному адресу: **Московская область, Ленинский район, сельское поселение Володарское, поселок Володарского, ул.Текстильная, дом \_\_\_**, с инженерными сетями, коммуникациями и благоустройством прилегающей территории, строящийся на Земельном участке.

Материал наружных стен Дома: Легкобетонные блоки, эффективный утеплитель, вентилируемый фасад.

Материал поэтажных перекрытий Дома: Монолитный железобетон.

Класс энергоэффективности Дома: А+.

«**Земельный участок**» - земельный участок площадью 5 760 кв.м с кадастровым номером 50:21:0060201:4452 с адресом местоположения: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Володарское, поселок Володарского, разрешенное использование – «для многоквартирной застройки», категория земель – земли населенных пунктов, принадлежащий Застройщику на праве аренды.

**«Объект долевого строительства»** – изолированное жилое помещение, состоящее из жилых помещений (комнат), помещений вспомогательного использования, а также лоджии и /или балкона, имеющее отдельный наружный выход на лестничную площадку, входящее в состав Дома (далее по тексту – «Квартира»), а также общее имущество Дома**,** подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, строящегося также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**Квартира имеет следующие характеристики:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Секция | Этаж | № Квартиры | Количество и площадь комнат | Количество и площадь помещений вспомога-тельного использо-вания | Количество и площадь лоджии и /или балкона | Расчетная площадь, кв.м. | Общая площадь кв.м. | Жилая площадь кв.м. |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Характеристики Квартиры определяются в соответствии с проектной документацией на Дом.

Местоположение Квартиры на поэтажном плане создаваемого Дома указывается в Приложении № 1 к Договору.

План Квартиры и техническое состояние Квартиры на момент передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства указывается в Приложении № 2 к Договору.

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.

**«Расчетная площадь»** – сумма площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, а также площадь лоджий, с применением Сторонами коэффициентов к площади лоджий – 1 (Один). Расчетная площадь применяется по соглашению Сторон Договора в целях определения Цены Договора.

**«Общая площадь»** - сумма площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением лоджий.

**«Жилая площадь»** - сумма площади всех жилых комнат Квартиры.

Все вышеперечисленные площади являются планируемыми и определены в соответствии с проектом строительства.

**«Фактическая площадь Квартиры»** определяется по результатам обмеров Дома органом технической инвентаризации и равна сумме площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, а также площадь лоджий, с применением Сторонами коэффициента к площади лоджий – 1 (Один). Фактическая площадь Квартиры применяется по соглашению Сторон Договора в целях окончательных расчетов по Договору в соответствии со статьей 4 Договора.

**«Цена Договора»** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

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

**Статья 2. Юридические основания к заключению Договора.**

**2.1. Договор заключен в соответствии со следующими правовыми актами**:

**2.1.1.** Гражданский кодекс Российской Федерации;

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

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

**2.2.** Право Застройщика на заключение настоящего Договора подтверждается следующими документами:

- Договор аренды земельного участка № 70-2017/Ю от 11.10.2017, заключенный в соответствии с договором о развитии застроенной территории от 11.02.2013 № 4-19/3-А3, статьей 39.6 Земельного кодекса РФ, протоколом Межведомственной комиссии по вопросам земельно-имущественных отношений в Московской области от 05.10.2017 № 39, протоколом заседания Градостроительного совета Московской области от 10.10.2017 № 40, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, номер регистрации 50:21:0060201:4452-50/021/2017-2, дата государственной регистрации 25.10.2017;

- Разрешение на строительство № RU50-48-10286-2018 от 27.02.2018, выданное Министерством строительного комплекса Московской области;

**-** Проектная декларация Застройщика от 13.08.2018 № 18-50-000753-04. Проектная декларация во исполнение требований Закона размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу <http://www.olkhovka.ru/>, <https://наш.дом.рф>.

**2.3.** Предполагаемый срок ввода Дома в эксплуатацию – 3 квартал 2019 г.

**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 «29» февраля 2020 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.

**Статья 3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.**

**3.1.** По Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома и в предусмотренный Договором срок после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику цену Договора и принять от Застройщика Объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

**3.2. В рамках настоящего Договора Застройщик обязуется:**

**3.2.1.** Обеспечить своими силами и (или) с привлечением третьих лиц проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома 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, в порядке, установленном Договором, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по Договору.

**3.2.3.** Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, только в целях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**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 Российской Федерации.

**3.2.5.** Осуществить действия, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, для государственной регистрации Договора.

**3.2.6.** Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с Договором или Законом возлагаются на Застройщика.

**3.2.7.** Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства ранее указанного в п. 2.4 Договора срока при условии получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию с соблюдением условий, указанных в ст. 6 Договора.

**3.2.8.** В случае, если по результатам обмеров Дома органом технической инвентаризации размер Фактической площади Квартиры окажется меньше на 4 % (Четыре процента) и более размера Расчетной площади Квартиры, указанной в п.1.1 Договора, вернуть Участнику долевого строительства денежные средства за разницу между Расчетной площадью Квартиры, указанной в п.1.1 Договора, и Фактической площадью Квартиры в порядке, в сроки и в размере, указанные в п. 4.4 Договора.

**3.3.Участник долевого строительства обязуется:**

**3.3.1.** Уплатить Застройщику денежные средства, составляющие цену Договора, а также иные денежные средства, подлежащие уплате Участником долевого строительства в соответствии с Договором, в размере и на условиях, предусмотренных Договором.

**3.3.2.** В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче приступить к принятию Объекта долевого строительства по Передаточному акту при условии выполнения обязательств Участника долевого строительства, указанных в Договоре.

**3.3.3.** Нести расходы по государственной регистрации Договора в размере, определенном законодательством Российской Федерации.

**3.3.4.** До государственной регистрации 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, а также по переустройству.

**3.3.5.** Осуществить действия, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации для государственной регистрации Договора.

**3.3.6.** Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с момента принятия от Застройщика Квартиры по Передаточному акту или иному документу о передаче.   
 **3.3.7.** Заключить договор на техническое обслуживание Квартиры, общего имущества Дома и предоставление коммунальных услуг с управляющей организацией, осуществляющей управление Домом, одновременно с подписанием Передаточного акта Объекта долевого строительства или иного документа о передаче.

**3.3.8.** В случае, если по результатам обмеров Дома органом технической инвентаризации размер Фактической площади Квартиры окажется больше на 4 % (Четыре процента) и более размера Расчетной площади Квартиры, указанной в п.1.1 Договора, доплатить Застройщику денежные средства за разницу между Фактической площадью Квартиры и Расчетной площадью Квартиры, указанной в п.1.1 Договора, в порядке, в сроки и в размере, указанные в п. 4.4 Договора.

**3.3.9.** Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с Договором или действующим законодательством Российской Федерации возлагаются на Участника долевого строительства.

**3.4. Участник долевого строительства вправе:**

**3.4.1.** Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам, при этом уступка Участником долевого строительства права требования по Договору третьим лицам допускается лишь при условии предварительного письменного согласия Застройщика на уступку, предоставления одного экземпляра договора уступки Застройщику и возможна с момента государственной регистрации Договора и полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по уплате Застройщику цены Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**3.5.** Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Квартиру 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.

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

**4.1. Цена Договора** составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (далее – Цена Договора)**.

Стороны пришли к соглашению, что в случае, если по результатам обмеров Дома органом технической инвентаризации размер Фактической площади Квартиры будет отличаться в сторону увеличения или в сторону уменьшения на 4 % (Четыре процента) и более от размера Расчетной площади Квартиры, указанной в п.1.1 Договора, Цена Договора подлежит изменению и между Сторонами производятся дополнительные расчеты по Договору на условиях, изложенных в п. 4.4 Договора. Стороны пришли к соглашению, что в указанном случае не требуется заключение дополнительного соглашения к Договору об изменении цены Договора.

По соглашению Сторон в иных случаях цена Договора изменению не подлежит.

**4.2.** Расчеты между Сторонами по уплате Цены Договора осуществляются по аккредитиву.

**4.2.1.** Безотзывный покрытый оплачиваемый без акцепта аккредитив открывается в КБ "Финанс Бизнес Банк" (далее «банк-эмитент») в пользу Застройщика в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора.

Реквизиты банка-эмитента:

Наименование: КБ "Финанс Бизнес Банк"

Местонахождение: 109028, г. Москва, ул. Солянка, д.3, стр.2

к/с 30101810900000000835 в Отделении 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москвы

БИК 044583835

ИНН 2329003217 КПП 775001001

ОГРН 1032335000675

Исполняющим банком по аккредитиву является КБ "Финанс Бизнес Банк"

(далее – «исполняющий банк»).

Банком получателя средств является АО «АЛЬФА-БАНК

Получателем суммы аккредитива является Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью «Солнечный парк».

Срок аккредитива – 30 (Тридцать) календарных дней с момента открытия аккредитива.

Комиссии банка-эмитента и исполняющего банка оплачиваются Участником долевого строительства.

**4.2.2.** Аккредитив исполняется (выплачивается) Застройщику не позднее 5 (Пяти) дней с момента предъявления в исполняющий банк экземпляра настоящего Договора с отметкой о его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Период предоставления Застройщикомвышеуказанного документа в исполняющий банк составляет 30 (Тридцати) календарных дней с момента открытия аккредитива.

**4.2.3.** Закрытие аккредитива в исполняющем банке производится:

-по истечении срока действия аккредитива;

-при отказе Застройщика от использования аккредитива до истечения срока его действия.

**4.3**. По соглашению Сторон цена Договора определяется как сумма денежных средств Участника долевого строительства, используемых для строительства Дома, в целях, предусмотренных Законом, денежных средств на оплату услуг Застройщика, а также всех налогов и сборов, подлежащих уплате Застройщиком в связи со строительством Объекта долевого строительства.

Вознаграждение за услуги Застройщика по строительству Объекта долевого строительства определяется как разница между ценой Договора и затратами Застройщика на строительство Объекта долевого строительства. Вознаграждение за услуги Застройщика рассчитывается по окончании действия Договора, остается в его распоряжении и возврату Участнику долевого строительства не подлежит.

**4.4.** Стороны пришли к соглашению, что цена 1 (одного) квадратного метра Квартиры, применяемая для дополнительных расчетов между Сторонами после обмеров Дома органом технической инвентаризации, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (далее – Цена 1 кв.м).

Стороны пришли к соглашению, что в случае, если по результатам обмеров Дома органом технической инвентаризации размер Фактической площади Квартиры окажется больше на 4 % (Четыре процента) и более размера Расчетной площади Квартиры, указанной в п.1.1 Договора, Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику денежные средства за разницу между размером Фактической площади Квартиры и размером Расчетной площади Квартиры, указанной в п.1.1 Договора. При этом сумма перечисляемых Участником долевого строительства в качестве доплаты денежных средств равна произведению Цены 1 кв.м и разницы между размером Фактической площади Квартиры и размером Расчетной площади Квартиры, указанной в п.1.1 Договора. Участник долевого строительства уплачивает Застройщику указанную сумму в течение 15 (Пятнадцати) банковских дней с момента получения требования Застройщика об этом путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 13 Договора.

Стороны пришли к соглашению, что в случае, если по результатам обмеров Дома органом технической инвентаризации размер Фактической площади Квартиры окажется меньше на 4 % (Четыре процента) и более размера Расчетной площади Квартиры, указанной в п.1.1 Договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства денежные средства за разницу между размером Расчетной площади Квартиры, указанной в п.1.1 Договора, и размером Фактической площади Квартиры. При этом сумма возвращаемых Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств равна произведению Цены 1 кв.м и разницы между размером Расчетной площади Квартиры, указанной в п.1.1 Договора, и размером Фактической площади Квартиры. Застройщик возвращает Участнику долевого строительства указанную сумму в течение 15 (Пятнадцати) банковских дней с момента получения письменного заявления Участника долевого строительства с указанием банковских реквизитов для перечисления денежных средств.

**Статья 5. Качество Объектов 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.** Стороны исходят из того, что свидетельством качества Дома, соответствия его условиям Договора является 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 в техническом состоянии, определенном Сторонами в Приложении № 2 к Договору.

**5.3.** Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Квартиры, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока. При этом Участник долевого строительства в случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) его качество не соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

**5.4.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства. 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.

**Статья 6. Передача объектов долевого строительства.**

1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Передаточному акту. Датой передачи Объекта долевого строительства считается дата подписания Передаточного акта.

**6.2.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется не позднее срока, указанного в п.2.4 Договора, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по Договору в полном объеме.

**6.3.** Не менее чем за месяц до наступления срока передачи Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручает Участнику долевого строительства лично под расписку.

**6.4.** Участник долевого строительства или его представитель обязаны приступить к принятию Объекта долевого строительства по Передаточному акту в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

**6.5.** По соглашению Сторон при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п.6.4 Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Объект долевого строительства считается переданным Участнику долевого строительства по истечении 7 (Семи) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства сообщения, указанного в п.6.3 Договора, или с даты возврата Застройщику оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

В этом случае Застройщик составляет соответствующий Передаточный акт в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого акта.

**6.6.** После приемки Объекта долевого строительства и подписания сторонами Передаточного акта Участник долевого строительства вправе производить строительные и отделочные работы в Квартире, но не вправе до государственной регистрации права собственности производить перепланировку и переоборудование Квартиры (ст. 25 ЖК РФ).

**Статья 7. Обеспечение выполнения обязательств**

**7.1.** В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащее Застройщику право аренды на Земельный участок и строящийся на Земельном участке Дом. Участник долевого строительства извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время размежеван в порядке, соответствующем законодательству РФ по инициативе Застройщика. При этом Застройщик обязуется предоставить новый предмет залога – земельный участок, сформированный непосредственно под Домом, и внести соответствующие изменения в Договор путем подписания с Участником долевого строительства дополнительного соглашения к Договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения.

Право аренды Земельного участка находится в залоге у АО «АЛЬФА-БАНК» на основании Договора ипотеки № 01QA8Z002 от «09» июля 2018 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, номер регистрации 50:21:0060201:4452-50/021/2018-5, дата государственной регистрации 18.07.2018 (далее – Договор ипотеки).

**7.2.** К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных Законом.

**7.3.** Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается уплатой обязательных отчислений в компенсационный фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства (Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства»)

**Статья 8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.**

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

**8.2.** Действие Договора прекращается с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства согласно условиям Договора.

**8.3.** Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Договором.

**Статья 9. Порядок разрешения споров.**

**9.1.** Споры и претензии Сторон по исполнению Договора разрешаются Сторонами путем переговоров, а при недостижении согласия более 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента предъявления соответствующей претензии - в судебном порядке.

**9.2.** Стороны пришли к соглашению, что рассмотрение споров, не урегулированных Сторонами в претензионном порядке, будет происходить в Видновском городском суде Московской области.

**Статья 10. Ответственность Сторон.**

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

**10.2.** В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по Договору в соответствии с п. 4.2 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.** Стороны имеют право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях и в порядке, предусмотренных Законом.

**10.4.** В случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору согласно п. 3.3.4 Договора Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10 % от цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора.

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

**11.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажор).

* 1. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Сторона не может оказать влияния и за возникновение которых не несет ответственности (землетрясение и другие явления природы, военные действия, забастовки, действие или бездействие органов государственной власти, органов местного самоуправления, актов государственного контроля и надзора, влияющих на сроки ввода Дома в эксплуатацию, и др.).
  2. При наступлении и прекращении указанных обстоятельств Сторона должна без промедления, не позже чем через 15 дней, известить о них заказным письмом (телеграммой) другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также срок, в течение которого предполагается исполнить обязательство по настоящему Договору.
  3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы выполнение обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства или их последствия.

**11.5.** Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 6 (шести) месяцев, то Стороны вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке.

**Статья 12. Заключительные положения.**

**12.1.** Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

**12.2.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) письменно извещать друг друга.

**12.3.** Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации согласно Закону.

**12.4.** Все уведомления, направляемые Сторонами в связи с Договором, должны оформляться в письменном виде, доставляться курьерской службой доставки либо заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения, должны быть адресованы соответствующей Стороне и направляться по адресам, указанным в статье 13 Договора, либо иному адресу, сообщенному соответствующей стороной другой стороне в письменном виде.

Уведомление, направленное Стороне заказным письмом с уведомлением и описью вложения по адресу, указанному в Договоре, считается полученным в дату, указанную в соответствующей отметке на уведомлении, но в любом случае не позднее 6 (шести) дней с даты направления заказного письма.

Также уведомления в связи с Договором могут быть вручены Сторонам лично под расписку в получении. В таком случае датой уведомления считается дата его получения соответствующей Стороной.

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

**12.6.** Неотъемлемой частью Договора является:

**12.6.1.** Приложение № 1 – План Квартиры с указанием ее местоположения на поэтажном плане создаваемого Дома;

**12.6.2.** Приложение № 2 – План Квартиры и техническое состояние Квартиры на момент передачи Квартиры Застройщиком Участнику долевого строительства.

**Статья 13. Адреса и реквизиты Сторон:**

**«Застройщик»:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Солнечный парк»**

142700, Московская область, Ленинский район, г. Видное, микрорайон «Солнечный» д.3, пом.1

ОГРН 1115003010671

ИНН 5003098650, КПП 500301001

р/с 40702810401300016990 в АО «АЛЬФА-БАНК

к/с 3010181020000000593

БИК 044525593

**«Участник долевого строительства»:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Адрес для направления корреспонденции:

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**14. Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «Солнечный парк»**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Комаров В.В./** | **Участник долевого строительства:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 1**

**к Договору участия**

**в долевом строительстве многоквартирного дома**

**№ от 201\_г.**

**План Квартиры с указанием ее местоположения на поэтажном плане создаваемого Дома**

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «Солнечный парк»**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Комаров В.В./** | **Участник долевого строительства:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 2**

**к Договору участия**

**в долевом строительстве многоквартирного дома**

**№ от 201\_г.**

**1. План Квартиры**

**2. Техническое состояние Квартиры на момент передачи Квартиры Застройщиком Участнику долевого строительства**

Квартира передается Участнику долевого строительства без отделки с выполнением следующих работ:

Установка временной входной двери с замком.

Установка оконных блоков с двухкамерным стеклопакетом.

Остекление лоджий.

Поверхность стен, перегородок, потолков, полов – в строительном исполнении без отделки.

Трубная разводка системы отопления с установкой отопительных приборов с поквартирным узлом учета тепла

Ввод электрокабеля в квартиру от распределительного щита на этаже, электросчетчик в поэтажном электрощите.

Обеспечена возможность ввода слаботочных сетей.

Монтаж стояков водоотведения с заглушками.

Монтаж стояков горячего и холодного водоснабжения с установкой счетчиков учета воды.

Установка датчиков пожарной сигнализации.

Установка домофона.

С расположением и техническим состоянием Квартиры Участник долевого строительства ознакомлен и согласен.

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «Солнечный парк»**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Комаров В.В./** | **Участник долевого строительства:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |