

ДОГОВОР № С __/__/2018-__
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Серпухов Московской области

«__» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «ПСК» (ООО «ПСК»), основной государственный регистрационный номер 1085077001261, ИНН 5039009325, КПП 503901001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 11 по Московской области «15».09.2008г., адрес постоянно действующего исполнительного органа 142200, Московская обл, г. Серпухов, ул. Ворошилова, дом № 137, помещение 22, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Маркова Владимира Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

, дата рождения: , место рождения: , гражданство Российской Федерации, пол , паспорт гражданина Российской Федерации: , выдан года , код подразделения - , зарегистрированный по адресу: Московская область, г. Серпухов, ул. , д. , кв. , именуемый/ые в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 50:58:0020201:12 и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома и иных объектов на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Земельный участок** – земельный участок общей площадью 6150 кв. м. (шесть тысяч сто пятьдесят квадратных метров), кадастровый номер 50:58:0020201:12, расположенный по адресу: Московская область, г. Серпухов, ул. Химиков.

1.3. **Многоквартирный дом** – 16-этажный 1-секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями торгового назначения (жилой дом №1, секция «__»), 16-этажный с подвалом и цокольным этажом, 1-секционный, S земельного участка 6150 кв.м., строительный объем 36419,80 куб.м., в т.ч. подземной части 7318,8 куб.м., S застройки 885,3 кв.м., S здания 9238,8 кв.м., S жилая 3659,2 кв.м., S квартир 6604,8 кв.м., кол-во квартир 144 шт., S помещений общественного назначения (торговли) 948,8 кв.м., S подсобных помещений 228,4 кв.м., сети электроснабжения и электроосвещения, сети водоснабжения, сети водоотведения, сети отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, тепловые сети, внутренние сети системы связи), расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Серпухов, ул. Химиков, д. 33, 39 (адрес в соответствии с разрешением на строительство: Московская область, г. Серпухов, ул. Химиков) на основании полученного разрешения на строительство. Многоквартирный дом располагается на земельном участке с кадастровым номером 50:58:0020201:12.

1.4. **Участник долевого строительства** – физическое лицо (лица), вносящее Застройщику на условиях настоящего Договора денежные средства для строительства Многоквартирного дома с целью возникновения у Участника долевого строительства права собственности на объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Правопреемники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

1.5. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) в том числе с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.6. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей его комнат и вспомогательных помещений без учета площади лоджии (лоджий). **Размер Общей площади** Объекта долевого строительства в Договоре указывается согласно проектной документации, **является примерным, подлежит уточнению** после завершения строительства.

1.7. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – сумма Общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии (лоджий) с понижающим коэффициентом, установленным федеральным органом исполнительной власти (для лоджий – 0,5). Также **является примерным и подлежит уточнению** после завершения строительства.

1.8. **Проектная декларация** – предусмотренное Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных Многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее «Федеральный закон №214-ФЗ») уведомление, содержащее информацию о Застройщике и о проекте строительства.

1.9. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного Многоквартирного дома на основании:

1. Договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Комитета по управлению имуществом г. Серпухова, №7200-И-4-2016 от 13 июня 2012 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом города Серпухова и Застройщиком (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 24 декабря 2012 года за № 50-50-58/047/2012-

- межкомнатные стены и перегородки в неоштукатуренном состоянии;
- потолки в квартире – без отделки;
- полы - железобетонные, без стяжки;
- стояки систем холодного и горячего водоснабжения с установленными на их ответвлениях запорной арматурой (без разводки трубопроводов водоснабжения по помещениям, без санитарно-технических приборов);
- стояки системы фекальной канализации с тройником для подключения разводки внутриквартирной канализации (без разводки трубопроводов канализации по помещениям, без санитарно-технических приборов);
- система центрального отопления с отопительными приборами без установки терморегуляторов;
- устройство электропроводки в соответствии с проектом без установки оконечных устройств (без розеток, выключателей) с установкой однофазного электрического счетчика в поэтажном распределительном щитке, с прокладкой электроразводки до квартирного щитка.

Описание Объекта долевого строительства, а также проектная планировка Объекта долевого строительства, приведенная в Приложении № 1 к Договору в соответствии с п.2.2. настоящего Договора, являются примерными и могут изменяться при условии внесения Застройщиком изменений в проект в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3. ЦЕНА КВАРТИРЫ, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

3.1. Цена Объекта долевого строительства определяется как произведение стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства и размера общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанного в п.2.2. настоящего Договора. На момент подписания настоящего Договора цена Объекта долевого строительства составляет **() рублей копеек** исходя из стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства в размере **() рублей 00 копеек**.

3.2. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену Договора в следующем порядке, но в любом случае не ранее государственной регистрации настоящего Договора:

- Сумма в размере **() рублей 00 копеек** подлежит перечислению Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;
- Сумма в размере **() рублей 00 копеек** подлежит перечислению на расчетный счет Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

3.3. В случае, если в соответствии с обмерами, произведенными после окончания строительства в соответствии с п.2.3. настоящего Договора, фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, определяемая как сумма площадей комнат и вспомогательных помещений Объекта долевого строительства, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых с понижающими коэффициентами (для лоджий – 0,5; для балконов и террас – 0,3; для веранд и холодных кладовых – 1,0) будет больше общей приведенной площади по проекту, указанной в п.2.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан внести Застройщику дополнительные денежные средства за такую разницу за счет собственных денежных средств по цене за квадратный метр, указанной в п.3.1. Договора, на расчетный счет Застройщика, указанный в уведомлении о готовности Объекта долевого строительства к передаче, направляемому Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с п.7.2. настоящего Договора, в течение тридцати календарных дней с момента получения такого Уведомления, но до подписания акта приема-передачи.

3.4. В случае, если в соответствии с обмерами, произведенными после окончания строительства в соответствии с п.2.3. настоящего Договора, фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, определяемая как сумма площадей комнат и вспомогательных помещений Объекта долевого строительства, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых с понижающими коэффициентами (для лоджий – 0,5; для балконов и террас – 0,3; для веранд и холодных кладовых – 1,0) будет более чем на один квадратный метр меньше общей приведенной площади, указанной в п.2.2. настоящего Договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства денежные средства за такую разницу по цене за квадратный метр, указанной в п.3.1. Договора, на банковский счет Участника долевого строительства в течение 30 (тридцати) календарных дней после получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления с указанием реквизитов для перечисления денежной суммы и подписания Сторонами акта приема-передачи.

3.5. Цена Объекта долевого строительства включает в себя компенсацию затрат Застройщика на создание Объекта долевого строительства, в том числе на выполнение строительно-монтажных работ по строительству Многоквартирного дома, мест общего пользования в составе общего имущества Многоквартирного дома, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Многоквартирному дому территории, на выполнение работ по устройству лоджий, иных работ, необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, а также денежных средств на оплату услуг Застройщика. Фиксированная сумма вознаграждения Застройщика по настоящему Договору составляет 2,5 % (Две целых пять десятых процента) (НДС не облагается) от цены Объекта долевого строительства, указанной в п.3.1. настоящего Договора. Окончательная сумма вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства Многоквартирного дома как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства). Денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в размере стоимости услуг Застройщика, используются Застройщиком по собственному усмотрению.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, сроками строительства, и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

4.1.2. Использовать денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ и настоящим Договором.

4.1.3. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства общую информацию о ходе строительства.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, подключенный к основным инженерным сетям и коммуникациям (водоснабжение, энергоснабжение, канализация), пригодным для использования в качестве жилого помещения.

4.1.5. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Оплатить цену Объекта долевого строительства в размере и порядке, установленном разделом 3 настоящего Договора.

4.2.2. До даты принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи возместить Застройщику затраты по постановке Объекта на кадастровый учет в размере _____ (_____) руб.

4.2.3. Возместить Застройщику затраты по коммунальным услугам – горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение), согласно выставленным счетам по действующим тарифам. Затраты по коммунальным услугам возмещаются Участником долевого строительства за период со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию до даты принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства по акту приема-передачи (или одностороннему акту или иному документу о передаче, составленному Застройщиком в соответствии с п.7.4 настоящего Договора). Участник долевого строительства возмещает Застройщику указанные затраты до даты принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

4.2.4. Приступить к принятию Объекта долевого строительства при получении извещения от Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, и в течение одного календарного месяца со дня, указанного Застройщиком как день начала передачи, принять Объект долевого строительства с подписанием акта приема-передачи.

4.2.5. Зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в срок не более шести месяцев с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче.

4.2.6. С даты принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи самостоятельно нести бремя ее содержания, риск случайной гибели или ее случайного повреждения, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы по содержанию жилого Многоквартирного дома и придомовой территории, а также нести другие обязанности, связанные с использованием жилыми помещениями в многоквартирном жилом Многоквартирном доме, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2.7. **В случае уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу уведомить об этом Застройщика с представлением оригинала (для сверки) и светоконии договора уступки права требования с отметкой органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, в десятидневный срок с момента государственной регистрации договора уступки права требования, но не позднее момента подписания сторонами акта приема-передачи. В случае невыполнения указанного требования Участник долевого строительства самостоятельно в полном объеме несет риск наступления негативных последствий.**

4.2.8. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства Участник долевого строительства не имеет права производить переустройство и (или) перепланировку Объекта долевого строительства. После государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства переустройство и (или) перепланировка Объекта долевого строительства может производиться Участником долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.9. **Уведомить Застройщика в письменном виде об изменении почтового адреса, банковских реквизитов, иных обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору, в десятидневный срок с момента изменения сведений или возникновения обстоятельств. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.**

4.2.10. Участник долевого строительства извещен о возможности привлечения Застройщиком в случае необходимости кредитных денежных средств с целью обеспечения своевременности и непрерывности строительства, и дает согласие Застройщику на обеспечение кредита в соответствии с п.7 ст.13 Федерального закона №214-ФЗ залогом

права аренды земельного участка и строящегося многоквартирного Многоквартирный дома.

5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

5.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по договору обеспечивается в следующем порядке.

5.1.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, предоставленного для строительства (создания) Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом.

5.1.1.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

5.1.1.3. Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект может быть осуществлена на основании решения суда, принятого по иску участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

5.1.1.4. Если до заключения Застройщиком Договора с первым Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 5.1.1. настоящего Договора, было передано в залог в качестве обеспечения иных обязательств Застройщика, привлечение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства допускается в случае обеспечения Застройщиком исполнения своих обязательств по Договору поручительством или при одновременном соблюдении следующих условий:

1) залогодержателем имущества, указанного в п. 5.1.1. настоящего Договора, является банк;
2) от указанного выше залогодержателя получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества, а также согласие на прекращение права залога на объект долевого строительства в случае подписания Сторонами передаточного акта;

3) целевой кредит на строительство (создание) многоквартирного Многоквартирный дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с условиями договора, заключенного между Застройщиком и банком, может быть использован только на цели, указанные в подпунктах 1 - 9 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

5.1.1.5. После заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 5.1.1. настоящего Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленного банком Застройщику на строительство Многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства.

5.1.1.6. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании Договора, не распространяется на объект долевого строительства.

5.1.1.7. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Законом.

5.1.1.8. Взыскание на Объект долевого строительства может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

1) наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства;
2) прекращения или приостановления строительства (создания) Многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

5.1.1.9. Взыскание на Объект долевого строительства может быть обращено в сроки, установленные п. 5.1.1.8 настоящего Договора, независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

5.1.2. Застройщик вправе страховать риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по договору в соответствии со ст. 15.6. Федерального закона №214-ФЗ.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, обязательным нормам технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям в области строительства. Стороны принимают к сведению, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию свидетельствует о соответствии Объекта долевого строительства проектной документации, ГОСТам, техническим регламентам, нормам СНиП и Сводов правил, иным обязательным строительно-техническим нормам, а отступление от норм, имеющих рекомендательный характер, не превышает допустимого. Получение разрешения на

ввод объекта в эксплуатацию свидетельствует о соответствии Объекта долевого строительства по качеству условиям настоящего Договора.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Передача осуществляется не позже предусмотренного Договором срока, досрочная передача Объект долевого строительства допускается.

7.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче с указанием даты начала передачи.

7.3. Участник долевого строительства, получивший извещение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию, и в течение одного календарного месяца со дня, указанного Застройщиком как день начала передачи, принять Объект долевого строительства с подписанием акта приема-передачи.

7.4. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (в том числе неявки для его принятия) в течение двух месяцев со дня, указанного Застройщиком как день начала передачи Объекта долевого строительства, либо отказа от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе в одностороннем порядке передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, о чем составить односторонний акт или иной документ о передаче.

8. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства возможна только с письменного предварительного разрешения Кредитора. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по Договору только после уплаты им цены Объекта долевого строительства или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

8.2. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Заключение Участником долевого строительства договора уступки права требования (включая его государственную регистрацию) допускается с даты государственной регистрации настоящего Договора до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства с подписанием сторонами акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства согласно п.7.4. настоящего Договора.

8.3. Участник долевого строительства извещает Застройщика о совершенной уступке права требования в порядке, установленном п.4.2.9. настоящего Договора.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ неустойки.

9.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы), возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона настоящего Договора не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, не могла оказывать влияние, и за возникновение которых не несет ответственности.

9.3. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по уплате цены Квартиры в срок, установленный Договором, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.4. В случае если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Закона обязательных требований, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

9.5. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта или не устранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Закона.

9.6. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона.

9.7. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, обязана уплатить неустойку в размере 10% от цены Квартиры, кроме случаев, когда Договор расторгается по основаниям, установленным Федеральным законом №214-ФЗ.

9.8. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, не несет ответственность, если докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор).

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

10.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Наследники письменно уведомляют Застройщика о вступлении в Договор с представлением оригинала (для сверки) и светокопии документа, подтверждающего наследование права требования Объекта долевого строительства. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

10.3. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проект Многоквартирного дома в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

10.4. Все споры и разногласия между Сторонами, которые могут возникнуть в процессе исполнения настоящего Договора, будут рассматриваться Сторонами путем проведения переговоров в целях выработки взаимоприемлемого решения. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа.

10.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства тем самым дает согласие на обработку своих персональных данных в связи с ее необходимостью для исполнения настоящего Договора (согласно пп.5 п.1 ст.6 Федерального закона «О персональных данных» №152-ФЗ от 27 июля 2006 года).

10.6. Ссылки на слово или термин в Договоре в единственном числе включают в себя ссылки на это слово или термин во множественном числе. Ссылки на слово или термин во множественном числе включают в себя ссылки на это слово или термин в единственном числе. Данное правило применимо, если из текста и смысла Договора не вытекает иное.

10.7. Участник долевого строительства осведомлен о возможности образования Товарищества собственников жилья в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, передаче и принятию Объекта долевого строительства и полного расчета между Сторонами по цене Объекта долевого строительства, установленной разделом 3 настоящего Договора.

11.2. Договор может быть изменен или расторгнут по взаимному соглашению Сторон. Все изменения Договора оформляются путем подписания Сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора, и подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

11.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный Договором срок;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Закона;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

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

1) прекращения или приостановления строительства Многоквартирного дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Квартиры;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома;

4) отступления Застройщика от условий Договора, приведшего к ухудшению качества объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

5) возбуждения судебного дела о несостоятельности (банкротстве) Застройщика;

6) реорганизации Застройщика.

11.5. Настоящий Договор составлен в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

12. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик

Участник долевого строительства

Общество с ограниченной ответственностью «ПСК» Гражданин РФ _____

142200, Московская обл., г. Серпухов, ул.
Ворошилова, дом № 137, помещение 22
ОГРН 1085077001261
ИНН 5039009325, КПП 503901001
р/с 40702810100010005060 в БАНК "МНХБ" ПАО Г.
МОСКВА
к/с 30101810445250000629
БИК 044525629

Паспорт гражданина РФ ____
Выдан (кем, когда) _____
_____ код подразделения

Адрес регистрации:

Банк: _____
ИНН _____ БИК _____
К\с _____
№ счета _____

Генеральный директор

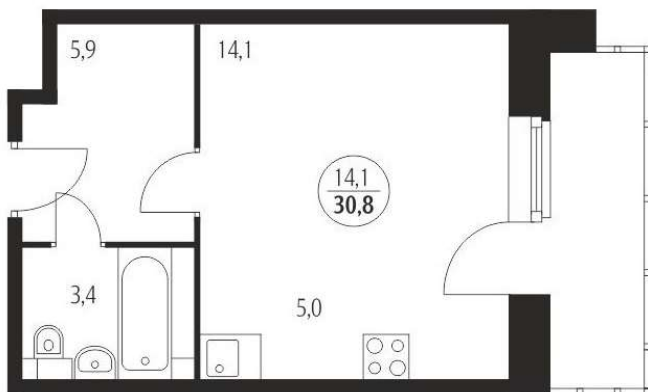
_____ / В.А. Марков /

_____ / _____ /

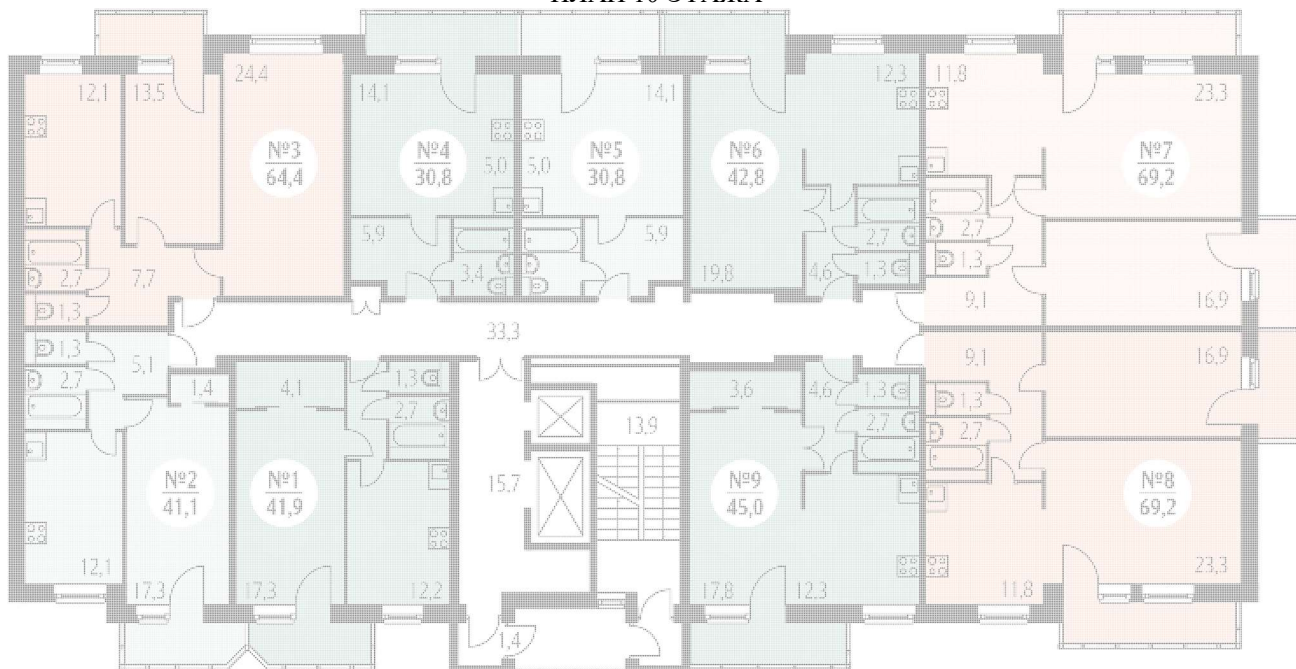
**ОПИСАНИЕ И РАЗМЕЩЕНИЕ НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

1. _____-комнатная квартира со строительным номером __ на __ (_____) этаже. Проектная общая площадь квартиры, без учёта площади помещений вспомогательного использования (лоджии), составляет __, __ (_____) кв.м. Инвестируемая площадь квартиры (с учетом площади помещений вспомогательного использования – лоджии с понижающим коэффициентом 0,5) составляет __, __ (_____) кв.м.

ПЛАН КВАРТИРЫ



ПЛАН 10 ЭТАЖА



Застройщик

Участник долевого строительства

Общество с ограниченной ответственностью «ПСК» Гражданин РФ _____

Генеральный директор

_____ / В.А. Марков /

_____ / _____ /