

**ДОГОВОР № /ДДУ/ /2019-П
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Московская область, г. Пущино

«__» _____ 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «АТЛАС ДЕВЕЛОПМЕНТ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Самсонова Николая Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Иванов Иван Иванович, дата рождения: _____ г., место рождения: гор. _____, гражданство Российской Федерации, пол мужской/женский, паспорт гражданина Российской Федерации: _____, выдан: _____ гор. _____, дата выдачи: _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: г. _____, ул. _____, д. __, кв. __, именуемый(ая) 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 **50:60:0020103:25** 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. **Многоквартирный дом** – жилой дом, который будет состоять из нескольких квартир и общего имущества собственников таких квартир, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства **со строительным адресом: Московская область, г. Пущино, к северу от КДЦ «Молодость», микрорайон «АБ»**, основные параметры которого содержатся в проектной декларации. Общая площадь Многоквартирного дома по проекту составляет **13 981,76 кв.м**, материал наружных стен – **из мелкоштучных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие)**, поэтажных перекрытий – с **монолитным железобетонным каркасом**, класс энергоэффективности «В», сейсмостойкость -5. Вид объекта – здание, назначение: жилое, многоквартирный дом.

1.3. **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.

1.4. **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.

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

1.6. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – сумма Общей площади Объекта долевого строительства и площади балкона с понижающим коэффициентом, установленным федеральным органом исполнительной власти (для балконов – 0,3). Также **является примерным и подлежит уточнению** после завершения строительства.

1.7. **Проектная декларация** – предусмотренное Федеральным законом 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 «Федеральный закон №214-ФЗ») уведомление, содержащее информацию о Застройщике и о проекте строительства.

1.8. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании:

- Договора аренды земельного участка № 17/16-а от 30.09.2016 года, общей площадью 3861 кв.м., кадастровый номер 50:60:0020103:25, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 24.10.2016 года, регистрационный номер 50-50/032/004/2016-2877/1
- Разрешения на строительство **RU50-60-11085-2018 от 28.06.2018 года.**

1.9. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, размещенной на сайте www.atlasdev.ru, а также иными документами относящимися к строительству Многоквартирного дома размещенными на указанном сайте Застройщика.

1.10. 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 дома.

1.11. Изменение либо дополнение сведений, указанных в настоящем разделе Договора, не влияет на действительность данного Договора.

1.12. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом № 214-ФЗ, законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности, иными нормативными актами, действующими на территории Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке, с кадастровым номером 50:60:0020103:25, Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в собственность Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

2.2. Объектом долевого строительства является **жилое помещение – квартира** (далее также «Квартира»), **имеющая проектный номер** ____ (____), **расположенная во** ____ (____) **подъезде, на** ____ (____) **этаже Многоквартирного дома. Общая площадь Квартиры по проекту составляет** ____ (____) **кв.м. Общая приведенная площадь Квартиры по проекту составляет** ____ (____) **кв.м.** Квартира состоит из следующих помещений:

назначение помещения	площадь помещения (кв.м)	площадь балкона с понижающим коэффициентом 0,3 (кв.м)
кухня	00,00	
комната	00,00	
комната	00,00	
коридор	00,00	
санузел	0,00	
ванная	0,00	
гардеробная	0,00	
балкон	0,00	0,00

План Объекта долевого строительства содержится в Приложении №1 к Договору и является

его неотъемлемой частью.

2.3. Указанная в п.2.2. настоящего Договора общая площадь и общая приведенная площадь Объекта долевого строительства являются примерными. Фактические площади помещений, для целей кадастрового учета и государственной регистрации прав, определяются в порядке, установленном действующим законодательством на момент окончания строительства.

2.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи. **Срок начала передачи Объекта долевого строительства Застройщиком и принятия его Участником долевого строительства устанавливается не позднее первого квартала 2020г.** Досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства допускается, но не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Участник долевого строительства вправе требовать передачи объекта недвижимости в сроки и порядке, установленные договором и Федеральным законом № 214-ФЗ.

2.5. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента внесения записи о праве в Единый государственный реестр недвижимости уполномоченным органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

2.6. Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства без чистовой отделки в следующей степени готовности:

- входная дверь с замком (без установки межкомнатных дверей);
- окна и балконные двери: двухкамерные стеклопакеты, без установки подоконников;
- остекление балконов (одинарное остекление);
- межкомнатные стены и перегородки в неоштукатуренном состоянии;
- потолки в помещении – 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 канализации внутри помещений (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 окончательных устройств (без розеток, выключателей) с установкой однофазного электрического счетчика в поэтажном распределительном щитке, с прокладкой электроразводки до щитка внутри помещений.

Описание Объекта долевого строительства содержится в Приложении № 2. Проектная планировка Объекта долевого строительства, приведенная в Приложении № 1 к Договору, является примерной и может изменяться при условии внесения Застройщиком изменений в проект в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

2.7. В соответствии с положениями статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, вместе с Объектом долевого строительства Участнику долевого строительства передается право общей долевой собственности на общее имущество Объекта долевого строительства, в том числе несущие конструкции дома, лестницы, технические этажи, чердаки, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри помещения, обслуживающее более одной квартиры, а также права на земельный участок, необходимый для эксплуатации Объекта строительства. Указанное право общей долевой собственности не распространяется на отдельные нежилые помещения, предусмотренные проектной документацией и проектной декларацией пункт 15.3. «Об основных характеристиках нежилых помещений» строительство которых осуществляется с целью их реализации.

3. ЦЕНА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, СРОК И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Цена Договора определена, как сумма денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства Застройщику и составляет _____ (_____) рублей **00 копеек, НДС не облагается.**

Цена Объекта долевого строительства определяется как произведение одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства и стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства.

Стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей **00 копеек, НДС не облагается.**

3.2. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену Договора в срок не позднее «__» _____ **2019** года с даты регистрации настоящего Договора.

3.3. В случае если в соответствии с обмерами, произведенными после окончания строительства, фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, определяемая в соответствии с п. 2.3. настоящего Договора 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 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, направляемом 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, фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, определяемая в соответствии с п.2.3. настоящего Договора 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.

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 и постановке Многоквартирного дома на кадастровый учет.

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. 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 направления извещения от Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче 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.

4.2.3. С момента подписания акта приема-передачи нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства, в том числе теплоснабжению, иным коммунальным услугам в размере и по нормам, установленным действующим законодательством. С этого же времени на Участника долевого строительства переходит бремя содержания и риски случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства, а также общего имущества в многоквартирном доме.

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 его содержания, риск случайной гибели или его 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 нежилых помещений в Многоквартирном жилом доме, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2.7. 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.

4.2.8. 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.

4.2.9. Оплатить государственную пошлину за регистрацию Договора долевого участия.

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.

5.1.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект считается находящимся в залоге у Участников

долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

5.1.3. 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.

5.1.4. 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 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".

5.1.5. 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.

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

5.1.7. 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.

5.1.8. 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.

5.1.9. Взыскание на Объект долевого строительства может быть обращено в сроки, установленные п. 5.1.8 настоящего Договора, независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

5.2. 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 прав требования по настоящему Договору Участником долевого строительства допускается только с письменного согласия Застройщика и после оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется предоставить копию зарегистрированного договора уступки прав требования Застройщику.

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 жилого помещения 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 долевого строительства 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 Федерального закона №214-ФЗ.

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

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.

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. Настоящий договор может быть расторгнут по инициативе одной из Сторон в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.4. 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. ПРИЛОЖЕНИЯ И АКТЫ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ ДОГОВОРА.

12.1 Приложение № 1 – План объекта долевого строительства

12.2 Приложение № 2 – Описание объекта долевого строительства

13. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик

**Общество с ограниченной
ответственностью «АТЛАС
ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

Юридический адрес: 115404, г. Москва,
ул. 6-я Радиальная, д. 18 Расчетный счет
40702810440000046401 в ПАО СБЕРБАНК
г. Москва Корреспондентский счет
30101810400000000225, БИК 044525225
ИНН/КПП 7724924176/772401001

Генеральный директор

_____/Самсонов Н.А./

Участник долевого строительства

Гражданин РФ Иванов Иван Иванович

Паспорт РФ _____, выдан _____ гор.
_____, дата выдачи _____ г., код
подразделения _____, зарегистрирован
по адресу: г. _____, ул. _____, д.____,
кв.____
Конт.тел.: _____
Эл.почта: _____
СНИЛС: _____

_____/Иванов И.И./

План жилого помещения № ____ (_____),
Этаж __ (_____), Подъезд __.



Застройщик

Общество с ограниченной
ответственностью «АТЛАС
ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Генеральный директор

_____/Самсонов Н.А./

Участник долевого строительства

Гражданин РФ

_____/Иванов И.И./

Описание передаваемого объекта долевого строительства.

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства без чистовой отделки в следующей степени готовности:

- входная дверь с замком (без установки межкомнатных дверей);
- окна: двухкамерные стеклопакеты, без установки подоконников;
- межкомнатные стены и перегородки в неоштукатуренном состоянии;
- потолки – 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 канализации внутри помещения (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 прибора учёта электрической энергии в поэтажном распределительном щитке, с прокладкой электропроводки до щитка внутри помещения.

Застройщик

Участник долевого строительства

**Общество с ограниченной
ответственностью «АТЛАС
ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

Гражданин РФ

Генеральный директор

_____/Самсонов Н.А./

_____/Иванов И.И./