ДОГОВОР №0/Д-00/00

**участия в долевом строительстве**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Шатура Московской области | «» \_\_\_\_\_\_\_ 0000 года |

***Общество с ограниченной ответственностью «Шатуравто»***, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии АА № 064031 выдано Московской областной регистрационной палатой 30 августа 2001 года, в лице ***Генерального директора Рузаева Александра Юрьевича***, действующего на основании Устава Общества, далее именуемое **«Застройщик»**, с одной стороны, и ***гражданка РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** года рождения**,** паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее именуемый **«Дольщик»**, с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Основные понятия и определения, используемые в настоящем Договоре.**

**Правовое обоснование и обеспечение настоящего Договора.**

**1.1.** Для целей настоящего Договора **Сторонами** используются следующие понятия:

**1) Объект (многоквартирный дом) –** 1-этажный с мансардным этажом жилой дом блокированной застройки, состоящий из 3-х блоков (квартир), каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком (квартирой) или соседними блоками (квартирами), имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования расположенный по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, дер. Демихово, ул. Новая, уч. №\_\_\_ на земельном участке площадью 716 кв.м с кадастровым номером 50:24:0010701:262; транспортные и (или) инженерные сети и сооружения, на создание которых **Застройщик** направляет собственные и (или) привлеченные средства.

**2)** **Застройщик** - юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство. Функции **Застройщика** выполняет ООО «Шатуравто». Место нахождения: Московская область, г. Шатура, ул. Советская, д. 25, корп. 1, ТОЦ, 2 этаж. Зарегистрировано 30 августа 2001 года, ОГРН 1025006472490, ИНН 5049012800. **Застройщик** совмещает функции Заказчика на основании Свидетельства от 19.06.2012г. № 3706 о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданного НП СРО строителей «Строительные ресурсы».

**3)** **Дольщик** – участник долевого строительства, направляющий денежные средства для долевого участия в строительстве многоквартирного дома с целью возникновения у него права собственности на объект долевого строительства.

**4) Разрешение на строительство -** правовой акт органа или должностного лица местного самоуправления муниципального образования, который является основанием для проектирования и строительства Объекта.

**5)** **Разрешение на ввод в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**6)** **Объект долевого строительства** - жилое помещение (Блок), подлежащее передаче **Дольщику** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав многоквартирного дома, строящееся (создаваемое) с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

**7) Строительство** – комплекс строительных, монтажных, пуско-наладочных и других работ в полном объеме, в результате выполнения которых происходит создание многоквартирного дома готового к эксплуатации.

**8) Общее имущество в многоквартирном доме** - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями Блоков и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Блока в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**9) Земельный участок под Объектом (многоквартирным домом)** - земельный участок, находящийся на период строительства объекта в пользовании Застройщика и подлежащий передаче собственникам помещений в Объекте (многоквартирном доме) в составе Общего имущества в многоквартирном доме.

**1.2.** Договор заключается для урегулирования отношений **Сторон**, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ, Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ, Жилищным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ и другими нормативными правовыми актами.

**1.3.** Обстоятельствами, дающими право на заключение Договора (привлечение денежных средств граждан) являются:

**1.3.1.** Земельный участок (Земельный участок под Объектом), образованный в результате раздела ранее предоставленного Застройщику в пользование земельного участка площадью 60000 кв.м. с кадастровым номером 50:24:0010701:228, расположенного по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение Демиховское, дер. Демихово, ул. Новая, в районе дома №15:

* Кадастровый (или условный) номер: \_\_\_\_\_\_.
* Категория земель: земли населенных пунктов;
* Разрешенное использование «под комплексное освоение малоэтажного и индивидуального жилищного строительства»,
* Общая площадь 716 кв.м;
* Расположен по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение Демиховское, дер. Демихово, ул. Новая, в районе дома №15,
* Границы – в соответствии с кадастровым паспортом от 30.09.2013 №МО-13/ЗВ-1199833;
* Находится в пользовании Застройщика на праве аренды по договору аренды земельного участка № 197 от 31 мая 2013г. под комплексное освоение малоэтажного и индивидуального жилищного строительства (зарегистрирован 28.06.2013 г. №50-50-24/028/2013-081) в ред. Соглашения от 05.12.2013 г. (зарегистрировано 27.12.2013 №50-50-24/052/2013-507);
* Срок аренды согласно договору аренды земельного участка № 197 от 31 мая 2013г. - до 30 мая 2023 г.

**1.3.2.**  Разрешение на строительство Объекта – *№ RU 50516305-26*. Выдано 09 июня 2014 года. Срок действия – до 12 декабря 2017 года.

**1.3.3.** Опубликованная в сети Интернет проектная декларация - *http://kppremiera.ru/official/declarations.*

**2. Предмет Договора.**

**2.1.** По настоящему Договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок построить своими силами и (или) с привлечением других лиц в срок не позднее IV квартала 2017 года многоквартирный жилой дом по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, дер. Демихово, ул. Новая, уч. №\_\_\_\_ и не позднее I квартала 2018 года передать объект долевого строительства **Дольщику**, а **Дольщик** обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену, принять объект долевого строительства и долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяемую по правилам статьи 37 Жилищного кодекса РФ.

**3. Объект долевого строительства.**

**3.1.** Объектом долевого строительства является:

квартира № \_\_\_ в многоквартирном жилом доме по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, дер. Демихово, ул. Новая, уч №\_\_\_, (далее именуемый **Блок** или **Объект** долевого строительства) с общей предварительной (проектной) площадью ***\_\_\_\_\_***кв. м. (Приложение №1 к Договору).

Общая площадь Квартиры указана в соответствии с планировкой типового этажа и после завершения строительства Объекта долевого строительства по исполнительной документации и/или документам, подготовленным в результате выполнения кадастровых работ, может иметь отклонения, как в большую, так и в меньшую стороны, что влечет за собой перерасчет стоимости Квартиры в том случае, если установленное отклонение превышает 1 квадратный метр общей площади.

**3.1.1.** Окончательная общая площадь **Блока** уточняется в установленном пунктом 3.3 настоящего Договора порядке по результатам государственного кадастрового учета многоквартирного дома – по данным кадастрового паспорта на Объект и/или на Объект долевого строительства, выданного территориальным органом, осуществляющим государственный кадастровый учет, в рамках подготовки документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав **Дольщика** на **Блок**.

**3.1.2.** Основанием для перерасчета стоимости **Блока** являются результаты кадастровой паспортизации Объекта и/или Объекта долевого строительства, строительная завершенность которых соответствует пункту 3.2 настоящего Договора.

**3.2. Блок** передаётся **Дольщику** без отделки (под самоотделку)с выполненными по проекту следующими видами работ:

- заделываются монтажные швы и отверстия;

- полы в Блоке – сборные многопустотные ж/б плиты;

- устанавливаются окна, балконные двери ПВХ со стеклопакетом;

- устанавливаются подоконные доски ПВХ;

- устанавливаются межкомнатные перегородки;

- устанавливается временная входная дверь (неокрашенная рама из деревянного бруса с пластами из оргалита) с запорным устройством с дверным запорным устройством первой (наименьшей) категории надежности;

- горячее водоснабжение и отопление - от газового котла;

- осуществляется монтаж лежаков отопления с установкой конвекторов стальных;

- осуществляется монтаж вертикальных стояков внутренних инженерных сетей (водопровод, канализация) с установкой счетчиков холодной воды;

- электромонтажные работы – подводка электрокабеля к распределительной/вводной коробке, установка электросчетчика, без разводки по Блоку;

- в кухонном помещении осуществляется вывод трубопровода для подачи сетевого газа с установкой запорной арматуры и резьбовой заглушки (установка и подключение газового оборудования для приготовления пищи не осуществляется).

**3.3.** Общая площадь **Блока** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, а также с учетом площади неотапливаемых помещений (лоджий или балконов) с понижающим коэффициентом 0,5. Расчет общей площади осуществляется в отношении **Блока**, степень строительной завершенности которой соответствует пункту 3.2 настоящего Договора.

**3.4.** **Застройщик** гарантирует, что **Блок** свободен от прав третьих лиц, не заложен, под арестами и иными запретами не состоит.

**4. Срок строительства многоквартирного дома.**

**4.1.** Срок планового окончания строительно-монтажных работ – не позднее II квартала 2018 года.

**4.2.** Срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию – не позднее II квартала 2018 года.

**4.3.** В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, **Застройщик** не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить **Дольщику** соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи **Застройщиком** Объекта долевого строительства **Дольщику** осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации

**5. Цена Договора, сроки и порядок оплаты.**

**5.1.** Цена настоящего Договора представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат на долевое строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг **Застройщика**. Сумма денежных средств на возмещение затрат **Застройщика** и на оплату услуг **Застройщика** на строительство одного квадратного метра общей площади Квартиры, указанной в [п. 3.1](#sub_11) настоящего Договора, на момент его заключения составляет:***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)***, рублей 00 копеек, включая все налоги, в том числе – включая сумму денежных средств на оплату услуг **Застройщика**, которая составляет 3 (Три) процента от указанной суммы.

**5.2.** С учетом размера общей площади Блока, указанной в [п. 3.1](#sub_11) настоящего Договора, Цена Договора, на момент заключения настоящего Договора, составляет:***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)***,  ***рублей 00 копеек,*** включая все налоги.

**5.3.** Оплата цены Договора производится **Дольщиком** путем внесения денежных средств на расчетный счет **Застройщика**, либо по согласованию **Сторон** иными способами, установленными действующим законодательством РФ (в том числе ценными бумагами **Застройщика**).

**5.4.** Оплата цены Договора производится **Дольщиком** в следующем порядке:

* в размере :***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)***  ***рублей 00 копеек*** - в течение 2 (Двух) дней с даты регистрация настоящего Договора;
* в размере :***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)*** ***рублей 00 копеек –*** не позднее 00 \_\_ 0000 года;
* в размере :***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек –*** не позднее 00 июня 0000 года;

**5.5.** Одновременно с государственной регистрацией права собственности **Дольщика** на Объект долевого строительства регистрируется залог (ипотека в силу закона) в соответствии с ФЗ “Об ипотеке (залоге недвижимости)”, право залога подтверждается закладной. **Залогодержателем** по данному залогу является Общество с ограниченной ответственностью «Шатуравто», а **Залогодателем** – **Дольщик**. Согласно ст.20 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. №102-ФЗ государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется на основании заявления Дольщика одновременно с государственной регистрацией права собственности дольщика на объект.

Права требования Дольщика по настоящему Договору считаются находящимися в залоге у Общества с ограниченной ответственностью «Шатуравто», с момента государственной регистрации настоящего договора (ипотека в силу закона). При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации залог прав (требований) Дольщика, вытекающих из настоящего Договора, в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Шатуравто».

**5.6.** В том случае, если **Дольщик** оплачивает цену Договора способами отличными от внесения денежных средств на расчетный счет **Застройщика** (в том числе ценными бумагами **Застройщика**), и при наличии у **Застройщика** обязательств перед **Дольщиком**, возникшим не по настоящему Договору, погашение взаимных обязательств **Дольщика** и **Застройщика** оформляется соглашением о двустороннем взаимозачете. Соглашение о двустороннем взаимозачете будет являться подтверждением полного исполнения обязательств **Дольщика** по уплате цены настоящего Договора и одновременно исполнением **Застройщиком** перед **Дольщиком** обязательств, возникших из других договорных отношений.

**5.7.** В случае увеличения общей площади **Блока** более чем на 1 кв. м по данным кадастрового паспорта по сравнению с данными, указанными в пункте 3.1 Договора, **Дольщик** обязуется уплатить **Застройщику** разницу, рассчитанную в соответствии с п. 5.1 настоящего Договора.

**5.8.** В случае уменьшения общей площади **Блока** более чем на 1 кв. м по данным кадастрового паспорта по сравнению с данными, указанными в пункте 3.1 Договора, **Застройщик** обязуется вернуть **Дольщику** разницу, рассчитанную в соответствии с п. 5.1. настоящего Договора.

**6. Передача Объекта долевого строительства.**

**6.1.** Передача Объекта долевого строительства **Застройщиком** и принятие ее **Дольщиком** осуществляются по подписываемому **Сторонами** передаточному Акту.

**6.2. Застройщик** не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить **Дольщику** сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить **Дольщика** о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных [частью 6](#sub_806) статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ. Сообщение должно быть направлено по почте (по адресу почтовой корреспонденции **Дольщика**, указанному им в реквизитах настоящего Договора) заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено **Дольщику** лично под расписку (далее по тексту - Сообщение о завершении строительства многоквартирного дома).

**6.3.** **Дольщик**, получивший сообщение о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором обязан приступить к его принятию в течение 2 (Двух) рабочих дней со дня получения сообщения о завершении строительства многоквартирного дома и завершить приемку Объекта долевого строительства не позднее 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения о завершении строительства многоквартирного дома.

**6.4.** При уклонении **Дольщика** от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.3. настоящего Договора срок или при отказе **Дольщика** от принятия Объекта долевого строительства, **Застройщик** по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи объекта долевого строительства **Дольщику**, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к **Дольщику** со дня составления такого одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства.

**6.5.** В случае, если Объект долевого строительства построен **Застройщиком** с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, **Дольщик** до подписания передаточного Акта о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от **Застройщика** составления Акта, в котором указываются вышеназванные недостатки, и отказаться от подписания передаточного Акта о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ.

При этом стороны пришли к соглашению, что требование о безвозмездном устранении недостатков может быть предъявлено Дольщиком лишь в том случае, если при разумном сроке выполнения Застройщиком работ по их устранению срок приемки, предусмотренный пунктом 6,3 Договора, не будет нарушен. В остальных случаях Дольщик вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков. При возникновении споров по сумме уменьшения цены договора или стороны будут руководствоваться:

* в отношении объемов работ – проектной документацией с учетом строительной завершенности , указанной в пункте 3.2 Договора
* в отношении определения затрат при выполнении строительных работ и составления на их основе сметных расчетов (смет) на производство указанных работ - «Территориальными сметными нормативами. Территориальными единичными расценками на строительные и специальные строительные работы», разработанными Управлением ценообразования в строительстве Государственного автономного учреждения Московской области "Мособлгосэкспертиза" на основе Государственных элементных сметных норм, утвержденных Приказами Минрегионразвития РФ.

Застройщик не несет ответственности за просрочку передачи Объекта долевого строительства в случае получения отказа Дольщика от подписания передаточного Акта о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ в том случае, если указанные в акте отступления или недостатки:

* не делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного договором использования (для выполнения отделочных работ);
* могут быть устранены без создания препятствий выполнению отделочных работ.

**7. Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме.**

**7.1.** Собственникам **Блоков** в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

**7.2.** С целью закрепления в составе общего имущества земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства, **Дольщик** в порядке, установленном действующим законодательством РФ, обязан принять от **Застройщика** долю в праве общей собственности на Земельный участок. При этом размер доли определяется по правилам статьи 37 Жилищного кодекса РФ.

**8. Права и обязанности Сторон.**

***8.1. Обязанности Дольщика:***

**8.1.1.** Оплатить установленную [п. 5.2](#sub_42). Договора цену Договора в установленном пунктами 5.3 – 5.5 Договора порядке.

**8.1.2.** Принять от **Застройщика Блок**, указанный в [п. 3.1](#sub_11) настоящего Договора, по акту приема-передачи в установленные пунктом 6.3 Договора сроки.

**8.1.3.** Принять от **Застройщика** долю в праве общей собственности на Земельный участок в установленном пунктом 7.2. Договора порядке.

**8.1.4.** Компенсировать **Застройщику** (сверх установленной [п. 5.2](#sub_42). Договора цены Договора) расходы, связанные:

* с государственной регистрацией настоящего договора: в объеме ½ государственной пошлины, уплачиваемой организациями в соответствии с п.п. 30) пункта 1 Статьи 333.33 Налогового кодекса РФ «за государственную регистрацию Договора участия в долевом строительстве»;
* с содержанием **Блока** (плата за жилое помещение и коммунальные услуги – в терминологии согласно статье 154 ЖК РФ), за период с момента подписания **Сторонами** акта приема-передачи до момента государственной регистрации прав собственности **Дольщика** на **Блок**, указанный в [п. 3.1](#sub_11) Договора, в объеме счетов, выставляемых **Застройщику** эксплуатирующими (управляющими) и ресурсоснабжающими/коммуналоснабжающими организациями;

При уклонении Дольщика от принятия блока в предусмотренный пунктом 6.3 договора срок или при отказе Дольщика от принятия Блока - Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Блока Дольщику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Блока. При этом обязанность по содержанию Блока (плате за жилое помещение и коммунальные услуги – в терминологии согласно статье 154 ЖК РФ) признается перешедшей к Дольщику со дня, следующего за предусмотренным пунктом 6.3 договора надлежащим сроком завершения приемки Блока.

**Дольщик** обязан обеспечить получение **Застройщиком** сообщения о государственной регистрации права собственности на Блок и/или Земельный участок в минимально короткий срок, исчисляемый с даты государственной регистрации права (в любом случае не позднее чем за четырнадцать календарных дней до начала следующего расчетного месяца (для осуществления платежей за помещение и коммунальные услуги)/ налогового периода (для налоговых платежей)) и предупредить **Застройщика** о необходимости исключить со следующего расчетного месяца/налогового периода из вышеназванных платежей ту часть, которая приходится на его **Блок**. К данному сообщению должны быть приложены копии документов, подтверждающих государственную регистрацию права собственности на соответствующие объекты недвижимости.

Претензии **Дольщика**, обусловленные излишней уплатой **Застройщиком** (требованиями **Застройщика** по уплате) расходов по содержанию **Блока** и Земельного участка вследствие несвоевременного получения **Застройщиком** сообщения о государственной регистрации права собственности на Блок и/или Земельный участок по причинам, за которые **Застройщик** не отвечает, удовлетворению не подлежат и регулируются правоотношениями между **Дольщиком** и соответствующими ресурсоснабжающими/коммуналоснабжающими организациями и налоговыми органами.

**8.1.5.** До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в **Квартире** перепланировок, переоборудования, изменений в несущих конструкциях. Любые перепланировки, переоборудование, изменения в несущих конструкциях **Квартиры** **Дольщик** вправе производить в порядке, установленном действующим законодательством РФ и только при наличии предварительного письменного согласия Банка. Риск производства таких работ, их согласование и регистрация в соответствующих органах лежит в полном объеме на **Дольщике**.

**8.1.6.** Производить оплату расходов, связанных с подготовкой технических документов на **Блок** и государственной регистрацией права собственности **Дольщика** на **Блок**. Все расходы, связанные с оформлением **Блока** в собственность несет **Дольщик**.

**8.1.7.** В случае изменения адреса корреспонденции **Дольщика**, адреса регистрации по месту жительства (пребывания), паспортных данных, имени, фамилии и прочих данных о себе незамедлительно известить **Застройщика** в письменной форме, приложив копии соответствующих документов.

**8.1.8.** В установленном действующим законодательством порядке совместно с Застройщиком зарегистрировать настоящий Договор в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Начало регистрации настоящего Договора осуществить в течение 10 (Десяти) дней с момента заключения данного Договора.

.

***8.2. Обязанности* *Застройщика:***

**8.2.1.** В установленный пунктом 2.1. Договора срок передать Объект долевого строительства **Дольщику**, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, при условии надлежащего исполнения **Дольщиком** условий настоящего Договора.

**8.2.2.** Предоставить **Дольщику** все необходимые документы для государственной регистрации настоящего Договора и государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**8.2.3.** В установленном действующим законодательством порядке совместно с **Дольщиком** зарегистрировать настоящий Договор в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Начало регистрации настоящего Договора осуществить в течение 10 (Десяти) дней с момента заключения данного Договора.

**8.2.4.** Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика в силу статьи 15.2. ФЗ-214.

**9. Уступка прав требований по Договору.**

**9.1.** Уступка **Дольщиком** прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им **Застройщику** полной цены Договора и письменного уведомления **Застройщика**.

**9.2.** В случае неуплаты **Дольщиком** цены Договора **Застройщику** уступка **Дольщиком** прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия **Застройщика** одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет **Дольщик** и (или) новый участник долевого строительства.

**9.3.** Уступка **Дольщиком** прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания **Сторонами** передаточного Акта на Объект долевого строительства.

**10. Расторжение Договора.**

**10.1.** Расторжение настоящего Договора возможно по взаимному соглашению **Сторон**.

**10.2.** **Дольщик** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

**1)** неисполнения **Застройщиком** обязательства по передаче Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок;

**2)** существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

**3)** в иных установленных Федеральным Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004г. или настоящим Договором случаях.

**10.3.** По требованию **Дольщика** настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

**1)** прекращения или приостановления строительства многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан **Дольщику**;

**2)** существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

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

**4)** в иных установленных Федеральным Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004г. или настоящим Договором случаях.

**10.4.** **Застройщик** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

**1)** неисполнения **Дольщиком** обязательства по внесению денежных средств или нарушения **Дольщиком** сроков внесения платежей;

**2)** в иных установленных Федеральным Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004г. или настоящим Договором случаях.

**11. Ответственность Сторон.**

**11.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору **Сторона**, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой **Стороне** предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

**11.2.** При наступлении обстоятельств, указанных в п. 10.1. настоящего Договора, **Застройщик** возвращает **Дольщику** фактически внесенные им денежные средства в течение 40 (Сорока) рабочих дней.

**11.3.** **Застройщик** имеет право задерживать передачу Объекта долевого строительства по передаточному Акту до момента полного исполнения **Дольщиком** требований **Застройщика** о возмещении убытков и выплате штрафных санкций за нарушение условий настоящего Договора.

**11.4.** **Стороны** освобождаются от ответственности в случае наступления форс-мажорных обстоятельств, которые влекут невозможность исполнения настоящего Договора. На период действия форс-мажорных обстоятельств действие Договора приостанавливается.

Под форс-мажорными обстоятельствами **Стороны** понимают внешние и чрезвычайные события, которые не существовали во время подписания настоящего Договора, возникшие помимо воли **Сторон**, наступлению и действию которых **Стороны** не могли воспрепятствовать мерами и средствами, применение которых справедливо требовать и ожидать. К таковым относят: землетрясения, наводнения, ураганы, эпидемии, военные действия, издание государственными органами и органами местного самоуправления актов, в результате которых исполнение Договора может быть приостановлено.

Сроки исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигаются соразмерно времени действия этих обстоятельств, но не более чем на 3 (Три) месяца, после истечения которых, **Стороны** должны принять соответствующее решение о дальнейших действиях по настоящему Договору.

**12. Гарантии.**

**12.1.** Гарантийный срок, в течение которого **Дольщик** имеет право предъявить требование к **Застройщику** по качеству строительно-монтажных работ конструктивных элементов **Объекта (многоквартирного дома)**, равен 5 (Пяти) годам со дня передачи **Блока Дольщику.**

**13. Срок действия Договора.**

**13.1.** Настоящий Договор вступает в силу после подписания его **Сторонами** и его государственной регистрации, и действует до момента исполнения **Сторонами** всех принятых ими на себя обязательств.

**14. Дополнительные условия.**

**14.1.** Построенные наружные сети водопровода, канализования, электроснабжения, телефонизации и радиофикации, объекты инженерной инфраструктуры и внешнего благоустройства, не относящиеся к Общему имуществу многоквартирного дома, по окончании строительства **Объекта (многоквартирного дома)** передаются в собственность соответствующих организаций, к которым осуществлено технологическое присоединение соответствующей сети, и/или в муниципальную собственность.

**14.2.** **Стороны** исходят из того, что свидетельством качества строительства **Блока** является соответствие утвержденной проектной документации строительно-техническим нормам и правилам, территориальным строительным нормам, подтвержденное Разрешением на ввод **Объекта (многоквартирного дома) в эксплуатацию**, оформленным в установленном порядке.

**14.3.** Отношения **Застройщика** и **Дольщика**, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации, в том числе: Гражданским кодексом РФ, Федеральным Законом № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004г.

**14.4.** Настоящий Договор не является для **Сторон** кабальной сделкой, т.е. совершенной на явно невыгодных для них условиях.

**14.5**. На момент заключения Договора, **Дольщик** состоит в зарегистрированном браке.

**14.6.** Настоящий Договор составлен в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

**15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.**

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Шатуравто»**

Юридический адрес: Московская область, г. Шатура, ул. Советская, д.25, корп.1, ТОЦ, 2 этаж

Фактический адрес: Московская область, г. Шатура, ул. Советская, д.25, корп.1, ТОЦ, 2 этаж

Тел/факс: (49645) 2-33-84, 2-33-12

Адрес электронной почты: info@shaturauto.ru

ИНН 5049012800, КПП 504901001

Р/с 40702810140460100339

БИК 044525225, к/с 30101810400000000225

ОАО «Сбербанк России» г. Москва

ОГРН 1025006472490, ОКПО 56840491, ОКВЭД 63.40, ОКОПФ 65, ОКФС 16

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.Ю. Рузаев/**

**ДОЛЬЩИК:**

**Г*ражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*, \_\_\_\_\_\_\_\_\_** года рождения**,** паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**(ФИО полностью) (подпись)**