

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ВОС1-__ - __/__-__**

г. Наро-Фоминск

« » 201 года

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «КАСКАД», в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны, и _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ ДОГОВОРА И ИХ ТОЛКОВАНИЕ.

1.1. Объект недвижимости – многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и ДДУ, I этап, с крышной котельной, с инженерными сетями и с благоустройством прилегающей территории, строящийся (создаваемый) с привлечением денежных средств Участников долевого строительства на принадлежащем Застройщику земельном участке с кадастровым номером 50:26:0100201:842, адрес (местонахождение) земельного участка: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, пл. Свободы, д.2. **Адрес (местоположение) объекта недвижимости:** Московская область, г. Наро-Фоминск, в районе улиц Калинина и площадь Свободы.

По окончании строительства адрес Объекта недвижимости будет определен в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений.

1.2. Объект долевого строительства — квартира, описание которой приведено в *Приложении №1* к настоящему Договору, а также общее имущество в Объекте недвижимости, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, в соответствии с условиями настоящего Договора.

В общее имущество в Объекте недвижимости не входят: нежилые помещения общественного назначения и места общего пользования для указанных нежилых помещений, имеющие собственников, ДДУ (детское дошкольное учреждение) и его территория примыкающая к жилому дому (с элементами озеленения и благоустройства и иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного объекта), крышная котельная с размещенным оборудованием и газопроводами к ней и газорегуляторным пунктом, трансформаторная подстанция с размещенным оборудованием (ТП-1), РТП.

Общая площадь квартиры, указанная в Приложении №1 к настоящему Договору, является ориентировочной. Окончательная площадь Объекта долевого строительства (с учетом площади лоджий без применения понижающих коэффициентов) будет определена после сдачи Объекта недвижимости в эксплуатацию на основании данных, полученных в результате обмеров Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации.

Номер квартиры на площадке, указанный в Приложении №1 к настоящему договору, является условным. По окончании строительства Объекта недвижимости номер квартиры, соответствующей Объекту долевого строительства, будет определен в соответствии с экспликацией к поэтажному плану Объекта недвижимости.

Схема расположения квартиры на поэтажном плане Объекта недвижимости устанавливается Сторонами в *Приложении №1* к настоящему Договору.

Виды отделочных работ, производимых в Объекте долевого строительства, определены в *Приложении №2* к настоящему Договору.

1.3. Разрешение на ввод в эксплуатацию - документ, удостоверяющий выполнение строительства Объекта недвижимости в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство и соответствие построенного Объекта недвижимости проектной документации.

1.4. Общая площадь Объекта долевого строительства - сумма площади всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых или иных нужд, связанных с их проживанием в квартире, при этом площадь лоджий учитывается с коэффициентом ____.

1.5. Регистрирующий орган - федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ГАРАНТИИ И ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН

2.1. Застройщик подтверждает Участнику долевого строительства:

2.1.1. Правоспособность ООО "Инвестиционная компания «КАСКАД» как юридического лица – Свидетельством о государственной регистрации серия 50 № 013574151, выданным Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Наро-Фоминску Московской области 30 сентября 2014 года, за основным государственным регистрационным номером 1065030021100.

2.1.2. Правомерность использования земельного участка под застройку – Свидетельством от 18.08.2014 г. серия 50- АИ № 325557 о государственной регистрации права собственности Застойщика на земельный участок кадастровый номер 50:26:0100201:842, расположенный по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, пл. Свободы, д.2.

2.1.3. Правомерность строительства Объекта недвижимости на указанном земельном участке – Разрешение на строительство № RU 50-17-4988-2016, выданное «26» мая 2016 года Министерством строительного комплекса Московской области.

Стороны согласовали, что в случае внесения изменений в проектную документацию требующих получение нового Разрешения на строительство или внесения изменений в Разрешение на строительство, то внесения изменений в настоящий Договор и подписания дополнительных соглашений, в части внесения изменений в сведения о Разрешении на строительство не требуется. Такое изменение будет обязательным для Сторон с момента внесения в проектную декларацию и опубликования его в порядке, предусмотренном для проектной декларации.

2.1.4. Застойщик гарантирует Участнику долевого строительства, что имущественное право, подлежащее передаче по настоящему Договору, не продано, не заложено, не подарено, не обременено другими обязательствами.

2.1.5. В обеспечение исполнения обязательств Застойщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства, как и у иных участников долевого строительства, считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) Объекта недвижимости, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застойщику на праве собственности и стоящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости.

Исполнение обязательств Застойщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства наряду с залогом, указанным выше, обеспечивается также страхованием гражданской ответственности Застойщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему Договору в порядке, установленном статьей 15.2. Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями). Застойщик вправе также использовать иные способы обеспечения исполнения обязательств, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Участник долевого строительства гарантирует Застойщику, что он:

2.2.1. Приобретает и осуществляет права и обязанности по настоящему Договору под своим именем, включающим фамилию, собственно имя и отчество, если иное не вытекает из закона или национального обычая его страны;

2.2.2. Не лишен и не ограничен в гражданской дееспособности, т.е. в способности своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их с соблюдением требований ст. 253 ГК РФ;

2.2.3. Не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению настоящего Договора вплоть до оформления Объекта долевого строительства в собственность.

2.3. Участник долевого строительства подтверждает, что:

2.3.1. До заключения Договора получил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе и режиме работы Застойщика;

- о статусе и полномочности Застойщика, как Участника строительства Объекта недвижимости, а также статусе и полномочности руководящих лиц;

- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;

- о сроках и условиях строительства Объекта недвижимости;

- о возникновении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором;

- о моменте возникновения права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;

- о правовых основаниях строительства Объекта недвижимости;

- об условиях страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему Договору и сведениях о страховой организации (страховщике), которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика, и претензий к ним не имеет.

2.3.2. Все положения настоящей статьи Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.

2.4. Участник долевого строительства осведомлен о ситуации на рынке строительства и недвижимости в Московской области и Российской Федерации. Участник долевого строительства не будет иметь претензий к Застройщику в случае изменения цен и рыночной ситуации на рынке строительства и недвижимости в Московской области. Все риски, связанные с вложением денежных средств по настоящему Договору, Участник долевого строительства несет самостоятельно. В целях минимизации рисков Участник долевого строительства имеет право застраховать возможные риски.

2.5. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений настоящего Договора.

2.6. Участник долевого строительства выражает свое согласие на перевод на иное лицо (нового Застройщика) прав и обязанностей, а также на перевод долга, по заключенному Договору участия в долевом строительстве, в порядке определенном действующим законодательством, при этом Стороны пришли к соглашению, что подписания дополнительных документов (в т.ч. дополнительных соглашений) не требуется.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию 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.

3.2. Проектная декларация опубликована **«27» мая 2016 года** на сайте www.vosk-nf.ru.

3.3. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен со всеми положениями проектной декларации. Факт ознакомления подтверждается подписанием настоящего Договора.

3.4. Объектом долевого строительства является квартира, находящаяся в Объекте недвижимости, и указанная в *Приложении № 1*, являющаяся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.5. Участник долевого строительства производит оплату цены Договора в размере и в сроки, указанные в *Приложении №3* к Договору.

3.6. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному Акту - июнь 2019 года.

О невозможности завершения строительства Объекта недвижимости в вышеуказанный срок Застройщик обязуется письменно известить Участника долевого строительства не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения данного срока, путем направления в адрес Участника долевого строительства заказного письма (с уведомлением о вручении), содержащего предложение об изменении настоящего Договора в части срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение настоящего Договора производится путем подписания соответствующего дополнительного соглашения к нему в офисе Застройщика в определенное время. Обязанность Застройщика по извещению Участника долевого строительства считается исполненной надлежащим образом с момента передачи вышеуказанного заказного письма в отделение почтовой связи для отправки Участнику долевого строительства.

Застройщик вправе выполнить свои обязательства досрочно в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию) и передать Объект долевого строительства до наступления установленного настоящим пунктом Договора срока, а Участник долевого строительства обязан его принять в определенный Застройщиком срок.

3.7. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации (БТИ).

Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, определенная в соответствии с правилами п.1.4. настоящего договора, окажется больше площади, указанной в настоящем Договоре, Участник долевого строительства обязан внести дополнительные денежные средства из расчета стоимости одного квадратного метра, определяемой расчетным путем исходя из цены Договора и общей площади Объекта

долевого строительства, указанной в первоначальной редакции Приложения №1 без учета последующих перепланировок, что оформляется дополнительным соглашением сторон.

Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, определенная соответствии с правилами п.1.4. настоящего договора, окажется меньше площади, указанной в настоящем Договоре, Застройщик обязан вернуть излишние денежные средства из расчета стоимости одного квадратного метра, определяемой расчетным путем исходя из цены Договора и общей площади Объекта долевого строительства, указанной в первоначальной редакции Приложения №1 без учета последующих перепланировок, что оформляется дополнительным соглашением сторон.

Цена договора, согласованная сторонами в указанных выше дополнительных соглашениях по результатам обмеров органами технической инвентаризации, является окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, в том числе в случае изменению площади Объекта долевого строительства при проведении повторных (дополнительных) обмеров Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации. При дополнительных (повторных) обмерах Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации, проведенных по инициативе Участника долевого строительства, цена Договора, рассчитанная на основании предыдущих обмеров Объекта, не меняется.

Если в результате проведенной по инициативе Участника долевого строительства перепланировки уменьшится площадь межкомнатных перегородок либо какие-либо из межкомнатных перегородок не будут возведены, их стоимость Застройщиком не будет возмещаться, цена договора в связи с не возведением перегородок или возведением их в уменьшенном количестве уменьшению не подлежит.

В случае если в результате проведенной по инициативе Участника долевого строительства перепланировки в Объекте долевого строительства не будут установлены балконные двери, балконные блоки, входные двери в меньшем количестве (в том числе в случае объединения Объектов долевого строительства), то их стоимость Участнику долевого строительства не возмещается, равно как и их возврат в натуре, Цена Договора в указанном случае также изменению не подлежит.

3.8. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу в залог третьим лицам земельного участка и возводимого на нем строящегося Объекта недвижимости с целью привлечения финансовых средств на строительство Объекта недвижимости.

3.9. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на изменение границ земельного участка указанного в п.1.1 Договора, объединение его, с другими земельными участками, на его раздел, перераспределение, отчуждение любыми способами предусмотренными действующим законодательством в том числе путем купли-продажи другому лицу, на передачу в аренду, межевание, земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, при этом действие настоящего Договора распространяется на вновь образованные земельные участки.

3.10. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на возведение последним на земельном участке, указанном в п.1.1 настоящего договора, любых других объектов, в том числе многоквартирного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой, детского дошкольного учреждения, а также прочие здания, сооружения, пристройки к зданиям, возводить иные объекты, а также на залог права собственности на данный земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других Объектов, строящихся на указанном земельном участке. Участник долевого строительства также уведомлен и выражает свое согласие о том, что земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, будет использоваться для нужд ДДУ (детского дошкольного учреждения). Участник долевого строительства уведомлен, что в случае строительства на земельном участке, указанном в п.1.1. иного многоквартирного дома, то в соответствии с действующим на момент заключения Договора законодательством, земельный участок не будет являться общей долевой собственностью собственников помещений в Объекте недвижимости.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что на территории земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора располагается существующее сооружение - трансформаторная подстанция ТП, находящаяся в южной части участка, и принадлежащая на праве собственности ООО «Инвестиционная компания «КАСКАД».

3.11. Стороны достигли соглашения о том, что получения дополнительного согласия Участника долевого строительства на действия указанные в п. 3.9. и п.3.10. настоящего Договора не требуется.

При этом, на вновь возведенные Застройщиком объекты, указанные в п.3.10, настоящего Договора, залог в пользу участников долевого строительства, установленный ФЗ №214-ФЗ, не распространяется.

4. ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ.

4.1. Все платежи, осуществляемые Участником долевого строительства в рамках настоящего Договора, производятся в рублях и подлежат перечислению на расчетный счет Застройщика, или иным не запрещенным законом Российской Федерации способом.

4.2. Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объёме на счет Застройщика, либо иным, не запрещенным законом Российской Федерации способом.

4.3. Цена Договора является действительной только для настоящего Договора. Цена Договора может быть изменена по соглашению сторон в случае возникновения обстоятельств, существенно влияющих на возможность исполнения настоящего Договора Застройщиком и Участником долевого строительства, а именно: изменение курсов основных конвертируемых валют (USD, EUR) более чем на 50%, изменение существующих или введение новых налогов, обоснованное изменение цен на строительные материалы или энергоносители более чем на 80%.

4.4. Цена Договора может быть изменена по соглашению сторон в случае достижения сторонами соглашения об изменении сроков или способа оплаты Участником долевого строительства цены договора.

4.5. Цена может быть изменена только в случаях, предусмотренных настоящим Договором (пункты 3.7, 4.3, 4.4, Приложение № 3) и законом.

4.6. Подписанием настоящего Договора Стороны подтверждают свое согласие на изменение цены настоящего Договора после его заключения в случаях, предусмотренных пунктом 4.5 Договора.

4.7. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора (п. 4 ст. 5 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004).

4.8. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более чем на два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора (п. 5 ст. 5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004).

4.9. Цена Договора включает в себя (в части, приходящейся на Объект долевого строительства):

- затраты Застройщика на приобретение земельного участка для строительства, в том числе связанные с государственной регистрацией прав на него;
- затраты Застройщика на сбор и согласование исходно-разрешительной документации, необходимой для проектирования, строительства и ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию;
- затраты Застройщика на проведение изыскательских работ, необходимых для проектирования и строительства Объекта недвижимости;
- затраты Застройщика на изготовление и согласование эскизного проекта (предпроектных предложений), проекта планировки территории Объекта недвижимости, проектирование Объекта недвижимости в полном объеме, в том числе, изготовление рабочей документации;
- затраты Застройщика, связанные с получением и выполнением Технических условий (включая проектирование, строительно-монтажные работы, сдачу работ энергоснабжающим организациям, заключение Договоров и т.п.) на обеспечение строительной площадки (временных) и Объекта недвижимости (постоянных) энергоресурсами;
- затраты Застройщика на оплату за выделяемые мощности и обеспечение Объекта недвижимости энергоресурсами, в том числе плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения;
- затраты Застройщика на заключение Договора и осуществление авторского надзора за строительством Объекта недвижимости, внешних инженерных сетей и сооружений,
- затраты Застройщика на выполнение условий органов и организаций, осуществляющих согласование необходимой для проектирования документации, проектной документации, выдачу разрешений на производство работ, приемку работ;
- затраты Застройщика на получение всех согласований, заключений, экспертиз проектной и иной документации со всеми необходимыми органами и организациями, согласований и разрешений на производство работ и иных действий, связанных с производством работ;

- затраты Застройщика по выполнению ПОС и подготовке строительства, в том числе проведению монтажных и иных работ (включая затраты по выносу существующих дорог и проездов, линий электропередач, инженерных сетей, по сносу существовавших объектов недвижимости, по сносу зеленых насаждений и компенсации возникшего в связи с этим ущерба) необходимых для освобождения строительной площадки для строительства Объекта недвижимости, затраты на утилизацию отходов, затраты на устранение иных обременений, препятствующих проведению работ по строительству Объекта недвижимости;
- затраты Застройщика на строительство Объекта недвижимости в полном объеме, в том числе на оплату работ и услуг подрядных организаций, третьих лиц, а также затрат на приобретение строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, необходимых для строительства Объекта недвижимости;
- затраты Застройщика на оплату коммунальных услуг, потребленных в период строительства и до получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию;
- затраты на выполнение функций технического заказчика при проектировании и строительстве Объекта недвижимости;
- затраты Застройщика, связанные с привлечением средств для финансирования строительства Объекта недвижимости, в том числе на услуги маркетингового и рекламного характера;
- затраты Застройщика на осуществление технического надзора за строительством Объекта недвижимости;
- затраты Застройщика на озеленение и благоустройство территории;
- затраты Застройщика на строительство внутридворовых проездов;
- затраты Застройщика на подведение к Объекту недвижимости внешних и внутренних сетей, устройству узлов учета потребленных энергоресурсов;
- затраты Застройщика, связанные с взаиморасчетами с государственными органами, учреждениями, подрядчиками, поставщиками и иными третьими лицами, привлеченными для реализации проекта строительства Объекта недвижимости;
- затраты Застройщика на охрану Объекта недвижимости до передачи Объекта долевого строительства по передаточному Акту Участнику долевого строительства;
- затраты Застройщика на страхование строительных рисков, если такое страхование будет производится, и консультационные услуги, необходимые для реализации проекта строительства Объекта недвижимости;
- затраты Застройщика на получение полного пакета исполнительной и иной документации, осуществление пуско-наладки, испытаний и иных действий, необходимых для сдачи и освидетельствования работ по инженерному обеспечению Объекта недвижимости ресурсами, сдачу инженерных сетей эксплуатирующем организациям, заключение Договоров на инженерное обеспечение строительной площадки (по временной схеме на период строительства) и сданного в эксплуатацию Объекта недвижимости (по постоянной схеме) ресурсами, радио и телефонной связью;
- затраты Застройщика на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию;
- все налоговые отчисления (как произведенные, так и возможные в будущем) Застройщика в связи с реализацией им проекта строительства Объекта недвижимости, в том числе включенные в стоимость товаров и услуг по заключенным Застройщиком Договорам, сборы, иные затраты, понесенные Застройщиком в ходе реализации проекта строительства Объекта недвижимости.

Цена договора не включает в себя финансирование проектирования и строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих финансированию за счет третьих лиц и не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

Перечень объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих передаче Застройщиком в муниципальную собственность, определяется проектной декларацией без внесения изменений в настоящий договор.

Участник долевого строительства не вправе требовать представления документов об использовании денежных средств, полученных Застройщиком.

4.10. Вознаграждение Застройщика за реализацию проекта строительства Объекта долевого строительства составляет 2 000 (Две тысячи) рублей за 1 (Один) квадратный метр Общей площади Объекта долевого строительства, и включено в цену настоящего Договора. Кроме того Застройщик имеет право оставить себе дополнительное вознаграждение, которое определяется в момент передачи Объекта долевого строительства в виде разницы между суммой денежных средств, указанной в *Приложении № 3* к настоящему Договору, и суммой фактических затрат Застройщика, связанных со строительством Объекта долевого строительства, а также целевым финансированием мероприятий, указанных в п. 4.9 настоящего Договора.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

5.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

5.3. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технической характеристики, указанной в *Приложении № 2* к настоящему Договору.

5.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, вследствие нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА.

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

6.1.2. Обеспечить строительство Объекта недвижимости в соответствии с условиями настоящего Договора, разрешением на строительство и проектно-сметной документацией.

6.1.3. Вести бухгалтерский, оперативный и статистический учет всех расходов, связанных со строительством Объекта недвижимости.

6.1.4. Осуществлять контроль и технический надзор за строительством Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией и требованиями нормативно-правовых актов.

6.1.5. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

6.1.6. Предоставлять Участнику долевого строительства для ознакомления информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта недвижимости, Объекте долевого строительства, а также информацию о ходе строительства Объекта недвижимости и об исполнении Сторонами обязательств по настоящему Договору в объеме, установленном Законом об участии в долевом строительстве № 214-ФЗ.

6.1.7. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по настоящему Договору, в соответствии с целями, указанными в пункте 4.9 настоящего Договора.

6.1.8. Надлежащим образом, в строгом соответствии с законодательством и пунктом 8 настоящего Договора передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному Акту после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

6.1.9. Передать в Регистрирующий орган Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости или его нотариально удостоверенную копию для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

6.1.10. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в срок, предусмотренный настоящим Договором, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию об увеличении сроков строительства и соответствующее предложение об изменении настоящего Договора.

6.1.11. После получения от Участника долевого строительства полного пакета документов, указанного в п.7.1.2 настоящего Договора, обеспечить представление указанных документов для государственной регистрации настоящего Договора.

6.1.12. Исполнять иные обязанности, возложенные на Застройщика законодательством и настоящим Договором.

6.1.13. При получении от Участника долевого строительства обоснованного требования, указанного в п.7.2.2 настоящего Договора, предпринять меры, необходимые для устранения в разумный срок фактически существующих недостатков Объекта долевого строительства.

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. Передавать в залог третьим лицам земельный участок и строящийся на нем Объект недвижимости с целью привлечения денежных средств на строительство Объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством.

6.2.2. Самостоятельно определять направление использования полученных денежных средств.

6.2.3. Требовать от Участника долевого строительства документы, необходимые для исполнения и государственной регистрации Договора.

6.2.4. Застройщик вправе по своему усмотрению в одностороннем порядке вносить такие изменения в проектную документацию на Объект недвижимости, которые соответствуют требованиям действующих нормативных актов и не ухудшают функциональные характеристики Объекта недвижимости без внесения соответствующих изменений в настоящий Договор, в том числе в Приложение №2 к Договору. Такое изменение будет обязательным для сторон с момента внесения изменений в проектную декларацию и опубликования их в порядке, предусмотренном для опубликования проектной декларации.

6.2.5. Вносить изменения в проектную декларацию, размещая их на сайте www.vosk-nf.ru.

6.2.6. По истечении одного дня после истечения срока, указанного в сообщении Застройщика, предусмотренного п.8.1 настоящего договора, (предполагаемый срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства) – составить односторонний документ о передаче Объекта долевого строительства в случае одновременного наступления следующих событий:

- при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный сообщением Застройщика срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ). Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается не подписание по любым причинам передаточного акта Объекта долевого строительства или акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч.1 ст.7 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в предусмотренный в уведомлении Застройщика срок.

- при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо при возврате заказного письма сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо возврате заказного письма по иным причинам).

При составлении указанного в настоящем пункте одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня указанного документа.

6.2.7. Иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

7.1. Участник долевого строительства обязуется:

7.1.1. Произвести оплату цены Договора в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.2. Предоставить все необходимые документы для регистрации настоящего Договора и нотариально уполномочить представителя для осуществления государственной регистрации в срок 14 дней с момента подписания настоящего договора, а также нести расходы, связанные с такой регистрацией. В случае уклонения Участника долевого строительства от государственной регистрации Договора Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от государственной регистрации договора и его исполнения.

7.1.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан явиться для его принятия в указанный в сообщении Застройщика срок, или при наличии непреодолимых препятствий не позднее одного рабочего дня со дня получения сообщения согласовать с Застройщиком иной срок.

7.1.4. Нести расходы пропорционально общей площади Объекта долевого строительства по техническому обслуживанию Объекта недвижимости, своевременно и в полном объеме оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства, услуги по управлению, начиная со дня получения Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, в том числе предварительно за 4 (Четыре) месяца вперед, в срок не позднее 5 (Пяти) банковских дней с

момента получения сообщения от Застройщика о сдаче завершенного строительством многоквартирного дома в эксплуатацию.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы, Участник долевого строительства обязуется возместить (компенсировать) Застройщику расходы на содержание Объекта недвижимости соразмерно общей площади Объекта долевого строительства.

7.1.5. До получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем какие-либо работы по разрушению и переносу стен и перегородок и иные работы, связанные с отступлением от проекта.

7.1.6. Предварительно (не менее чем за 10 (Десять) рабочих дней до заключения соответствующего договора) согласовывать с Застройщиком заключение договоров об уступке прав, а также договоров об уступке прав и переводе долга.

7.1.7. Заключить с управляющей компанией договор на обслуживание Объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством. Обязательства, предусмотренные пунктами 7.1.1, 7.1.4, 7.1.7 настоящего Договора, должны быть исполнены Участником долевого строительства в предусмотренные Договором сроки, но в любом случае до получения Объекта долевого строительства по передаточному Акту.

7.1.8. В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в срок, предусмотренный Договором, и после получения уведомления от Застройщика, Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) календарных дней обязан заключить дополнительное соглашение о продлении сроков, либо о расторжении настоящего Договора. Денежные средства Участнику долевого строительства возвращаются согласно п. 12.3 настоящего Договора.

7.1.9. Предоставить в регистрирующий орган все необходимые документы для оформления и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и нести расходы, связанные с этим.

7.1.10. После приемки Объекта долевого строительства и до окончания гарантийного срока сохранять архитектурный облик Объекта недвижимости: не устанавливать на фасаде Объекта недвижимости оборудование (телевизионные, радио, спутниковые антенны, другое подобное оборудование), при замене остекления окон внешней вид рамы должен соответствовать проекту Объекта недвижимости, кондиционеры и другое подобное Оборудование устанавливать в обозначенных для этого Застройщиком местах.

7.1.11. До заключения договора с управляющей организацией многоквартирного жилого дома при проведении отделочных работ Объекта долевого строительства соблюдать регламент производства таких работ, утвержденный Застройщиком, и врученный Участнику долевого строительства в момент передачи Объекта долевого строительства.

7.1.12. Исполнять иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства законодательством и настоящим Договором.

7.2. Участник долевого строительства имеет право:

7.2.1. Уступать другим (физическими и/или юридическим) лицам свои права или одновременно с уступкой прав переводить на других (физических и/или юридических) лиц свой долг по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного Акта при условии, что такие лица примут на себя в полном объеме обязательства Участника долевого строительства, предусмотренные настоящим Договором. Уступка прав или уступка прав и перевод долга производятся Участником долевого строительства только по предварительному письменному согласованию с Застройщиком (пункт 7.1.6 настоящего Договора). Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из договора (соглашения) об уступке права, заключаемого Участником долевого строительства с третьими лицами.

Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с условиями выдачи Застройщиком согласия на уступку прав или уступку прав и перевод долга по договору и обязуется уведомлять правопреемников об этих условиях. На основании изложенного, правопреемник также будет считаться осведомленным и согласным с условиями выдачи Застройщиком согласия на уступку прав или уступку прав и перевод долга по договору без подписания каких-либо дополнительных документов.

7.2.2. Участник долевого строительства вправе:

7.2.2.1. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок в каждом из следующих случаев:

- если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлением от условий настоящего договора,

- если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства.

- если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

При этом стороны пришли к соглашению о том, что указанное в настоящем пункте требование:

- подписывается Участником лично,

- предъявляется Застройщику в письменном виде,

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положения настоящего Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие,

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков, а именно, в течение 30 рабочих дней с даты получения указанного требования Застройщиком,

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

7.2.3. Участник долевого строительства не вправе совершать действия, предусмотренные подп.2 и 3 п.2 ст.7 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.2.4. В случае создания собственниками помещений Объекта недвижимости товарищества собственников жилья, Участник долевого строительства имеет право вступить в его члены.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ОКОНЧАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости не менее чем за месяц до даты передачи Объекта долевого строительства Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участнику долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

8.2. Участник долевого строительства, получивший указанное сообщение Застройщика, обязан явиться в указанное в сообщении Застройщика время и место для приемки Объекта долевого строительства или направить своего представителя, полномочия которого удостоверены нотариальной доверенностью. При наличии непреодолимых препятствий для этого Участник долевого строительства обязан согласовать с Застройщиком иной срок не позднее одного рабочего дня со дня получения сообщения.

8.3. В присутствии представителя Застройщика Участник долевого строительства обязан осмотреть Объект долевого строительства, а также подписать и предоставить Застройщику:

- передаточный Акт Объекта долевого строительства, составленный по форме Застройщика либо,
- требование, предусмотренное п.7.2.2. настоящего Договора,

а также выполнить обязательства, предусмотренные пп. 7.1.1, 7.1.4, 7.1.7 настоящего договора и иные обязательства, которые должны быть исполнены им до передачи Объекта долевого строительства, после чего представитель Застройщика вручает ему ключи от Объекта долевого строительства.

В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное п.6.2.6 настоящего Договора.

8.4. Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии по недостаткам Объекта долевого строительства, которые могли быть установлены при обычном способе его приемки и не указаны в передаточном Акте Объекта долевого строительства. Такие недостатки Участник долевого строительства устраняет за свой счет.

8.5. Настоящий Договор является основанием для оформления в установленном законом порядке права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также доли Участника долевого строительства в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта недвижимости.

Оформление прав на земельный участок производится в соответствии с действующим законодательством.

8.6. В случае, если на момент передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному Акту, установленному п.3.6 настоящего договора, Участник имеет просроченную задолженность по оплате цены Договора, в том числе в связи с увеличением площади Объекта долевого строительства по результатам обмера органами технической инвентаризации, или задолженность по оплате платежей за коммунальные и эксплуатационные услуги, предусмотренных п. 7.1.4 Договора, срок передачи ему Объекта долевого строительства продлевается до исполнения им обязанности по оплате задолженности по указанным платежам.

8.7. Стороны согласовали, что Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, полученное Застройщиком в установленном порядке удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта недвижимости проектной документации, подтверждает факт его создания и является подтверждением соответствия качества Объекта недвижимости в целом и входящего в его состав Объекта долевого строительства техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

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 от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени).

9.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения по вине Застройщика срока передачи Объекта долевого строительства, установленного пунктом 3.6 настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/150 (Одной стопятидесяти) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

9.4. В случае нарушения сроков возврата Участнику долевого строительства денежных средств согласно пунктам 12.4-12.6 настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/150 (Одной стопятидесяти) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

9.5. В случае уклонения Участником долевого строительства от государственной регистрации Договора, или от приемки Объекта долевого строительства, или от государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства по окончании строительства выражающееся, в том числе, в непредставлении Застройщику необходимых документов, Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязан уплатить штраф в размере 2 (Двух) % (процентов) от цены Договора.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР).

10.1. Стороны освобождаются от своих обязательств в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору, которые Стороны не смогли предвидеть и предотвратить при заключении Договора и которые возникли не по воле Сторон: явления природы, эпидемии, и иные события такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение настоящего Договора.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы делятся более 3 (Трех) месяцев, стороны вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

10.3. Если, по мнению Сторон, строительство Объекта недвижимости может быть продолжено в порядке, действовавшем согласно настоящему Договору до начала действия обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по настоящему Договору продлевается пропорционально времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

11.1. Для урегулирования всех споров, разногласий и претензий, которые могут возникнуть по инициативе Участника долевого строительства в связи с исполнением, изменением, расторжением или признанием недействительным настоящего Договора, Стороны устанавливают обязательный досудебный порядок такого урегулирования (переговоры, ведение переписки, претензионная работа) в течение не менее 30 (Тридцати) рабочих дней с момента получения Застройщиком письменной претензии от Участника долевого строительства. Документы направляются заказными письмами с уведомлением о вручении или вручаются под роспись представителям каждой из Сторон. Срок рассмотрения документов и предоставления ответов на них составляет 30 (Тридцать) рабочих дней с момента получения каждой из Сторон соответствующего документа.

11.2. В случае не достижения Сторонами согласия все споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации по месту нахождения Застройщика, если действующим законодательством не установлены иные обязательные правила (исключительная подсудность).

12. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

12.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон.

12.2. Изменения настоящего Договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, который является неотъемлемой частью настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

12.3. В случае расторжения Договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон, возврат полученных Застройщиком от Участника долевого строительства денежных средств осуществляется в срок, указанный в таком соглашении, а если в соглашении он не указан, то в тридцатидневный срок с даты заключения соглашения о расторжении Договора.

12.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца, а также в иных случаях, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве и другими федеральными законами.

При этом Застройщик в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня получения отказа Участника долевого строительства от настоящего Договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/150 (Одной стопятидесятий) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день возврата денежных средств.

12.5. В случае расторжения Договора Участником долевого строительства в соответствии с пунктом 1.1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

12.6. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства (более чем три раза в течение двенадцати месяцев) сроков внесения платежей или просрочки внесения очередного(ых) платежа(ей) в счет цены настоящего Договора более чем на два месяца. При этом Застройщик не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до момента расторжения настоящего Договора обязан направить Участнику долевого строительства письменное предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства вышеуказанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

12.7. В случае уклонения Участником долевого строительства от государственной регистрации Договора Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от регистрации настоящего договора и его исполнения, уведомив об этом Участника долевого строительства заказным письмом с описью вложения.

12.8. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от

исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

13. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

13.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Едином государственном реестре прав и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом либо до наступления иного события, предусмотренного настоящим Договором либо законодательством РФ.

14. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

14.1. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

14.2. Стороны обязуются сообщать о существенных изменениях в своей хозяйственной деятельности, влияющих, или могущих повлиять на исполнение настоящего Договора: о изменении почтовых, расчетных реквизитов и об отмене доверенностей лиц, действующих в рамках настоящего Договора не позднее 5 (пяти) дней с момента изменения вышеперечисленных обстоятельств. До получения уведомления об изменении реквизитов, исполнение по прежним реквизитам засчитывается в счет исполнения обязательств по настоящему Договору. При этом корреспонденция, направленная в адрес Стороны и возвращенная с почтовой отметкой об отсутствии адресата, считается полученной Стороной с даты проставления вышеуказанной отметки, в случае, если Сторона-отправитель не была заранее уведомлена об изменении почтового адреса Стороны-получателя.

Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей стороны за вызванные этим последствия. Положения настоящего пункта об извещении второй стороны действительны также в случае длительного, более 30 (Тридцати) дней, отсутствия Участника долевого строительства по указанному им месту фактического проживания (отезд в отпуск, командировку, госпитализация и иных случаях).

14.3. Недействительность отдельных положений Договора не влечет недействительности всего Договора в целом.

14.4. Любая информация (устная и письменная), предоставляемая Сторонами друг другу и связанная с предметом настоящего Договора, считается конфиденциальной. Стороны примут все возможные меры, необходимые и достаточные для охраны указанной информации. В частности, Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в настоящем Договоре, а также в иных документах, имеющих отношение к правоотношениям Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного обоюдного согласия Сторон, за исключением случаев, предусмотренных нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

14.5. С момента вступления в силу настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные Договоры (соглашения) и протоколы о намерениях, другие подобного рода документы утрачивают силу (прекращают свое действие).

14.6. Подписание настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку персональных данных (в том числе обработку Страховщиком), включая сбор, передачу (в том числе Страховщику), хранение, использование, в том числе с целью рассылки информационных материалов, и в иных целях.

14.7. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

14.8. Все Приложения, указанные в тексте настоящего Договора, являются его неотъемлемой частью, а именно:

-Приложение № 1 (Объект долевого строительства);

-Приложение № 2 (Виды отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства).

- Приложение № 3 (Цена Договора, порядок и сроки ее уплаты).

14.9. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два – Застройщику, один – Участнику долевого строительства, один экземпляр для хранения в регистрирующем органе.

15. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Инвестиционная компания «КАСКАД»

Адрес: 143300, Московская область, г. Наро-
Фоминск, пл. Свободы, д.10, пом. 169

ИНН 5030054700 КПП 503001001

ОГРН 1065030021100

р/с __

в __

к/с __

БИК __

Тел. __

Участник долевого строительства:

(подпись)

(Фамилия, Имя, Отчество)

Приложение №1
к Договору участия в долевом строительстве
№ ВОС1-__ - __/__/_ от « » ____ 201__ г.

Объект долевого строительства

Объектом долевого строительства является квартира, имеющая следующие проектные характеристики:

Секция	Блок	Этаж	Номер на площадке	Количество жилых комнат	Общая площадь квартиры с учетом лоджий, входящих в состав квартиры

в строящемся многоквартирном жилом доме переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и ДДУ, I этап, на земельном участке с кадастровым номером 50:26:0100201:842, адрес (местонахождение) земельного участка: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, пл. Свободы, д.2. **Адрес (местоположение) объекта недвижимости:** Московская область, г. Наро-Фоминск, в районе улиц Калинина и площадь Свободы.

План:

Застройщик:
ООО «Инвестиционная компания «КАСКАД»

Участник долевого строительства

(подпись)

(Фамилия, Имя, Отчество)

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ ВОС1-__ - __/__/__ от «__» __201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «КАСКАД», в лице ___, действующего на основании ____, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны, и ____, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», настоящим Приложением установили следующее:

В Объекте долевого строительства, а также в частях Объекта недвижимости, относящихся к общему имуществу, выполняются следующие виды работ:

1. Общестроительные работы

- 1.1. Строительно-монтажные работы надземной части здания, по возведению монолитного железобетонного каркаса, наружным стенам, лестницам и шахтам выполняются в объеме проекта.
- 1.2. Межквартирные стены выполняются в объеме проекта из монолитного железобетона (стены, пилоны) и газосиликатных блоков.
- 1.3. Перегородки санузлов выполняются в объеме проекта из газосиликатных блоков.
- 1.4. Межкомнатные перегородки в квартирах выполняются из газосиликатных блоков в объеме проекта.
- 1.5. Кровельные и другие специальные работы выполняются в объеме проекта.
- 1.6. Для осуществления приемо-сдаточных работ выполняется установка информационной доски.

2. Окна:

- 2.1. Квартиры - устанавливаются окна с двухкамерным стеклопакетом, профиль ПВХ. В проемах, выходящих на остекленные лоджии - окна и балконные двери с двухкамерным стеклопакетом профиль ПВХ.
- 2.2. Остекление лоджий – витражи из алюминиевого профиля.

3. Двери:

- 3.1. Квартиры - устанавливаются только входные двери с фурнитурой (межкомнатные двери не устанавливаются).
- 3.2. Места общего пользования жилой части дома - согласно экспликации в объеме проекта.
- 3.3. Входные в жилую часть — в объеме проекта.
- 3.4. Служебные и технические помещения - в объеме проекта.

4. Внутренние отделочные работы:

- 4.1. Места общего пользования выполняются – согласно проекта интерьерных решений в объеме проекта.
- 4.2. Машинное отделение лифта, венткамеры и технические помещения техэтажа – в объеме проекта согласно ведомости отделки.
- 4.3. Стены и потолки в квартирах - затирка железобетонных конструкций; оштукатуривание наружных стен (за исключением оконных и дверных откосов). Оштукатуривание остальных стен квартиры (в том числе оконных и дверных откосов) осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно.
- 4.4. Полы в квартирах: жилые комнаты, кухни, коридоры – стяжка выполняются по усмотрению Застройщика, санузлы - гидроизоляция и стяжка из легкого бетона (керамзитобетон).

5 Фасады, включая цоколь:

- 5.1. Устройство навесной вентилируемой фасадной системы, цоколь – керамогранит.

6. Внутренние инженерные сети и оборудование, кондиционеры:

6.1. Отопление - проектом предусмотрено размещение крышной газовой котельной с газопроводом. Внутри объекта долевого строительства устанавливаются радиаторы.

6.2. Водопровод и канализация - разводка холодной и горячей воды выполняется в объеме проекта. Отводы стояков в квартирах заканчиваются шаровыми кранами, устанавливаются водомерные счетчики с КФРД. Разводка по санузлам и кухням не выполняется.

6.3. Мусорокамеры — не предусмотрено проектом (по согласованию с органами местного самоуправления, согласно п.9.30 СП 54.1330.2011)

6.4. В квартирах отводы на канализационных стояках укомплектовываются заглушками (разводка по санузлам и кухням не предусматривается).

6.5. Застройщик самостоятельно определяет возможность, место, способ размещения (крепления) внешнего (наружного) блока кондиционера в квартире.

7. Электромонтажные работы:

7.1. Места общего пользования, технические помещения выполняются работы в объеме проекта.

7.2. Все квартиры - работы выполняются в объеме проекта до квартирных электрощитов.

7.3 В объеме проекта выполняется система АСКУЭ, выполняется установка счетчиков в поэтажных щитах.

7.4. На фасаде дома устанавливается указатель почтового адреса, пожарного гидранта.

8. Слаботочные системы:

8.1. Сети телевидения, телефонизации и интернета выполняются до поэтажных щитов.

9. Лифт:

Монтаж лифтового оборудования в объеме проекта с наладкой и сдачей в эксплуатацию.

10. Диспетчеризация лифта:

Выполняется в объеме проекта.

11. Благоустройство:

11.1. Мощение тротуаров, отмосток, проездов выполняется в объеме проекта.

11.2. Установка малых форм, наружного освещения выполняется в объеме проекта.

11.3. Озеленение выполняется в объеме проекта.

Застройщик вправе по своему усмотрению в одностороннем порядке вносить такие изменения в проект, которые соответствуют требованиям действующих нормативных актов и не ухудшают функциональные характеристики Объекта недвижимости без внесения соответствующих изменений в настоящее Приложение. Такое изменение будет обязательным для сторон с момента внесения в проектную декларацию и опубликования его в порядке, предусмотренном для проектной декларации.

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью указанного выше Договора и составлено в 4 (четырех) экземплярах.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «Инвестиционная компания «КАСКАД»

Адрес: 143300, Московская область, г. Наро-

Фоминск, пл. Свободы, д.10, пом. 169

ИНН 5030054700 КПП 503001001

ОГРН 1065030021100

р/с __

в __

к/с __

БИК __

Тел. __

Участник долевого строительства:

(подпись)

(Фамилия, Имя, Отчество)

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
№ ВОС1-__ - __/__-__/__ от «» ____ 201__ года

Цена Договора, порядок и сроки ее уплаты

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «КАСКАД», в лице ___, действующего на основании ____, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны, и ___, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», настоящим Приложением установили следующее:

1. Цена договора составляет ____(_____) рублей.
2. Цена договора уплачивается в следующие сроки:

Дата платежа	Сумма платежа

3. При продлении сроков платежей цена Договора увеличивается на 1% от суммы рассрочки за каждый месяц рассрочки.

4. Цена договора уплачивается путем перечисления денежных средств на расчетный счет. В случае если соглашением сторон будет предусмотрено внесение денежных средств в кассу Застройщика, цена договора по требованию Застройщика увеличивается на 0,2% от суммы, внесенной в кассу Застройщика.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «Инвестиционная компания «КАСКАД»

Адрес: 143300, Московская область, г. Наро-

Фоминск, пл. Свободы, д.10, пом. 169

ИНН 5030054700 КПП 503001001

ОГРН 1065030021100

р/с __

в __

к/с __

БИК __

Тел. __

Участник долевого строительства:

(подпись)

(Фамилия, Имя, Отчество)