**Договор № \_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

г. Ступино, Московская область «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2020 г.

**Акционерное общество «ФинТрастОйл»** (юридический адрес: 142800, Московская область, город Ступино, переулок Приокский, дом 7, корпус 2, помещение 6-XI, зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1037722025373, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 012210505 от 06.05.2003 г. ИНН 7722291753, КПП 504501001), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Вытычака Ивана, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированная (ый) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_, кв.\_\_\_\_, c другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»** заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

1. **Правовое обоснование, термины и определения**

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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», Федеральным законом № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости», Приказом Минстроя России от 25.11.2016 N 854/пр "Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения" и иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство № RU50-33-11156-2018 от 29.06.2018 года, выдано Министерством строительного комплекса Московской области до 31.12.2021 года.

1.2.2. Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 50:33:40133:1981, предназначенный для строительства многоквартирного жилого дома с проектным названием «Жилой дом **№ 2 секции 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11»** (далее по тексту – Дом), принадлежит Застройщику на основании договора аренды земельного участка № 345 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 07.12.2017г., запись о государственной регистрации № 55:30/00110/33:1981-50/033/2017-341.

1.2.3. Проектная декларация размещена в единой информационной системе жилищного строительства на <http://www.b-stupino.ru/>, сайте <https://dol.minstroyrf.ru>, а также на сайте наш.дом.рф.

1.3. Дом строится Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке с кадастровым номером 50:33:40133:1981, общей площадью 18700кв.м., расположенного по адресу: **Московская область, г. Ступино, мкр. Юго-Западный**. После завершения строительства, Дому в установленном порядке будет присвоен постоянный (почтовый) адрес.

* 1. **Объект долевого строительства (далее – также Объект)** - жилое или нежилое помещение, входящее в состав указанного строящегося Дома, строящееся (создаваемое) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащее передаче Участнику долевого строительства, исполнившему свои обязательства по оплате Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в установленные в Договоре сроки.
	2. **Общая проектная площадь Объекта долевого строительства** стоит из суммы площади всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, **за исключением** балконов, лоджий, веранд и террас.
	3. **Общая проектная площадь Объекта с учетом лоджий с коэф.0,5; балконов и террас с коэф. 0,3; веранд с коэф. 1,0 (кв.м.) -** площадь состоящая из суммы площади всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, указанная в п.2.2 Договора, **включает** площадь балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти (для лоджий- 0,5; для балконов и террас – 0,3;для веранд - 1,0), указанная в Проектной декларации на строительство Объекта (далее – Договорная площадь).
	4. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** - площадь состоящая из суммы площади всех частей Объекта долевого строительства после ввода в эксплуатацию Дома на основании фактических обмеров, полученных после технической инвентаризации объекта, выполненной полномочной специализированной организацией, и составления паспорта на жилой дом, без учета площадь балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами (для лоджий- 0,5; для балконов и террас – 0,3;для веранд - 1,0), установленными федеральным органом исполнительной власти.

1. **Предмет договора**

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства **в собственность (вид собственности)** Объект долевого строительства (квартиру), входящий в состав Дома, основные характеристики которого указаны в пункте 2.2. Договора и в Приложении № 1 к Договору, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять у Застройщика Объект долевого строительства в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

Основные характеристики дома:

вид: многоквартирный дом;

назначение: жилое;

этажность: 15;

общая площадь: 39 444,1кв.м.;

материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

класс энергоэффективности: А;

сейсмостойкость: не предусмотрено.

2.2. Участнику долевого строительства, при условии выполнения обязательства по оплате цены Договора, подлежит передаче объект долевого строительства – жилое помещение, предназначенное для проживания граждан (квартира), со следующими характеристиками (основные характеристики жилого помещения) согласно Перечню квартир, указанному в Приложении 2 настоящего Договора.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без отделки.

2.3. Участник долевого строительства уведомлен, что после ввода Дома в эксплуатацию, при постановке Объекта долевого строительства на кадастровый учет, общая площадь жилого помещения, вносимая в государственный кадастр недвижимости (фактическая площадь), не включает площадь таких помещений вспомогательного использования, как балконы, лоджии, веранды и террасы.

2.4. Срок ввода Дома в эксплуатацию (получения разрешения на ввод в эксплуатацию) – предусмотрен п. 17.1. проектной декларации (с учетом изменений и дополнений).

2.5. Передача Объекта Участнику долевого строительства осуществляется в 12 (двенадцати) месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее «30» декабря 2022 года. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта.

2.6. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома (общие помещения Дома, несущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры Дома).

2.7. Участник долевого строительства дает свое согласие на раздел, преобразование либо иной способ образования земельного участка под Объектом строительства, а также возможное изменение площади земельного участка в случае осуществления данных действий, внесение изменений в правоустанавливающие документы на земельный участок, а также регистрацию права собственности Застройщика на незавершенный строительством многоквартирный жилой дом.

2.8. До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию.

**3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Стоимость Объекта составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_** **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**. НДС не облагается, из расчета \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек за один квадратный метр Общей проектной площади Объекта долевого строительства.

3.2. Участник долевого строительства в счет оплаты стоимости Объекта вносит денежные средства по настоящему Договору в безналичном порядке, на расчетный счет Застройщика, указанный в Разделе 16 Договора не позднее 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, в соответствии с Графиком платежей.

3.3. В Цену Договора включены траты на строительство (создание) Объекта долевого строительства, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участников долевого строительства.

3.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Фактической площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м. В случае отклонения Фактической площади Объекта долевого строительства от Договорной площади Объекта долевого строительства на менее 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м. или на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м. включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

В случае изменения Фактической площади Объекта долевого строительства по отношению к Договорной площади Объекта долевого строительства на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м, Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленный в п. 3.2. настоящего Договора. Фактическая площадь Объекта долевого строительства подлежит определению в соответствии с данными обмеров, выполненных соответствующей организацией, осуществляющей кадастровый или технический учет.

3.5. Если Фактическая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами соответствующей организации, осуществляющей кадастровый или технический учет, будет больше Договорной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

3.6. Если Фактическая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами соответствующей организации, осуществляющей кадастровый или технический учет, будет меньше Договорной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м, то Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

3.7. Стороны договорились о том, что после обмеров БТИ Договорная площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.2.2. настоящего Договора, может иметь отклонения, как в большую, так и в меньшую сторону от окончательной площади Объекта, представляющей собой сумму фактической площади Объекта и площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами (для лоджий- 0,5; для балконов и террас – 0,3; для веранд - 1,0). В акте приема-передачи Объекта указывается фактическая площадь Объекта, а также фактические площади балконов, лоджий, веранд и террас.

3.8. Участник долевого строительства не имеет права требовать передачи ему Объекта до выполнения им в полном объеме своей обязанности по уплате стоимости Объекта, предусмотренной п. 3.1 Договора, если иное не указанно в настоящем Договоре.

Регистрация настоящего Договора, а также права собственности на Объект осуществляется Участником долевого строительства за свой счет самостоятельно либо его представителем, уполномоченным в порядке, установленным действующим законодательством РФ.

3.9. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта считается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в полном объеме.

3.10. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением и возврату Участнику долевого строительства не подлежат.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

Застройщик обязуется:

4.1. По окончании строительства и получении разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение 12 (двенадцати) месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию при совокупном наступлении двух условий: получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого строительства цены договора. Документом, удостоверяющим факт передачи Объекта долевого строительства, является Акт приема-передачи.

4.2. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта в порядке, установленном Разделом 6 настоящего Договора.

4.3. В случае если строительство не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение о внесении изменений в настоящий Договор путем заключения дополнительного соглашения об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

4.4. Производить работы в полном соответствии с проектной документацией, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, иными обязательными требованиями, обеспечивая соответствие указанным требованиям качества самого Объекта.

Использовать денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены Договора, строго по целевому назначению.

4.5. Письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и о готовности Объекта к передаче не позднее, чем за 30 (тридцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта, направив уведомление об окончании строительства Объекта и необходимости принять Объект заказным письмом с уведомлением с описью вложения.

4.7. Подготовить и передать, в установленном законодательством РФ порядке, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области пакет документов Застройщика, необходимый и достаточный для регистрации Договора.

* 1. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

Застройщик вправе:

* 1. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. В таком случае Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и единовременно уплатить оставшуюся сумму договора в течение 7 рабочих дней.
	2. Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случаях предусмотренных п.8.1 Договора.

**5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Участник долевого строительства обязуется:

5.1. Производить оплату стоимости Объекта в размерах и порядке, установленных Разделом 3 настоящего Договора.

5.2. При смене данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить об этом Застройщика, указав новые данные. В случае не предоставления или несвоевременного предоставления указанных данных обязательства Застройщика по направлению в адрес Участника долевого строительства определенных настоящим Договором писем, уведомлений (сообщений) и актов считаются исполненными надлежащим образом, если они направлены по адресу, указанному в настоящем Договоре.

5.3. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче, приступить к принятию Объекта и подписать акт приема-передачи Объекта.

В случае нарушения срока принятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, либо необоснованного уклонения от принятия Объекта, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 0,1 % от стоимости Договора за каждый день просрочки Участником долевого строительства до дня принятия Квартиры по акту приема-передачи.

5.4. Обеспечить явку лично, либо своего представителя, уполномоченного в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, в регистрирующий орган в согласованное с Застройщиком время и предоставить все требуемые от Участника долевого строительства документы для государственной регистрации права собственности на Объект.

5.5. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией Договора об участии в долевом строительстве, государственной регистрацией права собственности, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, которые возлагаются на Участника долевого строительства.

5.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания акта приема-передачи Объекта.

5.7. В случае наступления последствий, указанных в п. 8.5. настоящего Договора, Сторона, отказавшаяся от исполнения обязательств по настоящему Договору, обязуется подать заявление о расторжении договора в одностороннем порядке в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и представить уведомление, согласно п. 8.5 настоящего Договора.

Участник долевого строительства вправе:

5.8. В случае наличия претензий относительно качества Объекта до подписания акта приема-передачи Объекта, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления двустороннего акта о дефектах, в котором указываются несоответствия Объекта условиям Договора и иным требованиям, предусмотренным п. 7.1 настоящего Договора.

5.9. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случаях предусмотренных п.8.4. Договора.

5.10. Участник долевого строительства вправе зачесть в счет оплаты по настоящему Договору выполнение строительно-монтажных работ в строящемся доме выполненных участником долевого строительства на Объекте Заказчика указанном в п.1.3. настоящего Договора, в этом случае стороны подписывают двусторонний Акт зачета встречных однородных требований

**6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ПРИЕМА ОБЪЕКТА**

6.1. После окончания полного цикла работ по строительству Объекта, получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и выполнения финансовых обязательств Участника долевого строительства по настоящему Договору Застройщик передает, а Участник долевого строительства, в соответствии с п. 6.2 настоящего Договора, принимает по акту приема-передачи Объект в собственность.

Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства, не менее чем за 30 (тридцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта и готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в гл. 14 настоящего Договора или вручено Участнику долевого строительства нарочно.

6.2. Участник долевого строительства обязуется принять Объект в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта. В случае неявки Участника долевого строительства для передачи ему Объекта в указанный срок, обязательство по передаче Объекта считается исполненным с даты составления Застройщиком одностороннего акта в порядке, установленном п.6.5 настоящего Договора.

6.3. В случае наличия претензий относительно качества Объекта до подписания акта приема-передачи Объекта, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления двустороннего акта о дефектах, в котором указываются несоответствия Объекта условиям Договора и иным требованиям, предусмотренным п. 7.1 настоящего Договора.

6.4. После устранения Застройщиком дефектов Участник долевого строительства обязуется принять Объект в течение 3 (Трёх) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика об устранении дефектов.

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи в срок, предусмотренный п. 6.2. настоящего Договора или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта (за исключением случая досрочной передачи Объекта, указанного в п. 2.5 настоящего Договора). При этом риск случайной гибели и/или порчи Объекта переходит к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта.

6.6. Посещение Участником долевого строительства Объекта до подписания им акта приема-передачи производится только в сопровождении представителя Застройщика. Ключи от Объекта передаются Участнику долевого строительства в момент подписания акта приема-передачи.

6.7. Перепланировка Объекта Участником долевого строительства не допускается.

6.8. Производство Участником долевого строительства или привлеченными им подрядными организациями каких-либо работ в Объекте до подписания акта приема-передачи не допускается.

**7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

7.1. Качество Объекта должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также условиям настоящего Договора.

Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию подтверждает соответствие оконченного строительством Дома и Объекта проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет с момента передачи его Участнику долевого строительства в соответствии с п. 6.1. настоящего Договора.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Объекта: двери, включая дверные ручки, окна, трубы и электропроводка, будет равняться гарантийному сроку, установленному производителем.

Гарантийный срок на отделочные работы по Объекту и мест общего пользования Дома составляет 1 (Один) год со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства.

7.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока в случае, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самими Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, а также в случае преднамеренного повреждения Объекта со Стороны Участника долевого строительства и третьих лиц.

7.5. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми техническими регламентами отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий согласно проектной документации, а также при изменении проектной документации, фактическая общая площадь Объекта может отличатся от общей проектной площади с учетом площади лоджий, балконов, террас с коэффициентами, указанной в п. 2.2. Договора. При этом указанное отличие (отклонение) в большую или меньшую сторону не будет считаться нарушением требований о качестве Объекта согласно п. 3.5 Договора.

7.6 В случае обнаружения недостатка Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию настоящего договора, копию акта на Объект долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования.

**8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случае:

8.1.1. систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

8.1.2. самоуправного производства Участником долевого строительства действий, прямо запрещенных пунктами 6.6, 6.7. настоящего Договора.

8.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

8.3. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора он обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору в счет стоимости Объекта, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора.

8.4. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в следующих случаях:

8.4.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в срок, превышающий установленный п.2.5 настоящего Договора на 2 (Два) месяца.

8.4.2. существенного нарушения требований к качеству Объекта, а также в иных случаях, предусмотренных федеральным законом.

8.5. В случае отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора по указанным выше основаниям Застройщик в течение 20 (Двадцати) рабочих дней, а в случаях, прямо предусмотренных федеральным законом, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора, возвращает уплаченные в счет цены Договора денежные средства и проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (1/150 для граждан) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств.

8.6. В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях, денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления на счет Участника долевого строительства.

8.7. Если в течение сроков, предусмотренных пунктами 8.3 и 8.5 Договора, Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением соответствующей суммы денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, производит зачисление соответствующей суммы денежных средств в депозит нотариуса по месту своего нахождения, о чем в порядке, установленном действующим законодательством, сообщается Участнику долевого строительства.

8.8. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего 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.

8.9. Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения и/или дополнения должны быть совершены в письменной форме и подлежат государственной регистрации. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по данному договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

9.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства (п. 2.5) Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

9.4. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

9.5. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.6. Любая информация, связанная с заключением и исполнением настоящего Договора носит конфиденциальный характер и не может быть передана третьим лицам любой из Сторон без письменного согласия другой Стороны, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

**10. ФОРС-МАЖОР**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного, природного характера, таких как наводнение, пожар, землетрясение и другие природные явления, а также война, военные действия, блокада, запретительные действия властей и акты государственных органов, возникшие во время действия настоящего Договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

10.2. Если любое из таких обстоятельств непосредственно повлияло на исполнение обязательства в срок, установленный Договором, то этот срок соразмерно отодвигается на время действия соответствующего обстоятельства.

10.3. Сторона для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору обязана в письменной форме известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств не позднее 10 суток с момента их наступления/прекращения. Несвоевременное извещение об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права ссылаться на них в будущем.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия.

**11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

11.1. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров обязателен. Срок рассмотрения претензии 30 (Тридцать) календарных дней с момента её получения.

11.2. В случае не достижения соглашения, в ходе переговоров, Стороны могут передать спор на рассмотрение в судебный орган в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**12. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

12.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом земельного участка, указанных в п. 1.2. Договора, в соответствии со статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

12.2. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается путем внесения Застройщиком обязательных отчислений в компенсационный фонд в размере 1,2% от стоимости Объекта, указанной в пункте 3.1. Договора, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.2017 №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации.

**13. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

13.1. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости», и иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

13.2. После передачи Застройщиком Объекта по акту приема-передачи (составления одностороннего акта) Участнику долевого строительства все расходы по жилищно-коммунальным услугам на Объект и риск его случайного повреждения (гибели) несет Участник долевого строительства.

13.3. Оплата необходимых сборов и платежей, взимаемых при регистрации настоящего Договора, при оформлении права собственности и получении технического и кадастрового паспортов, производится за счет Участника долевого строительства.

13.4 Участник долевого строительства выражает свое безусловное согласие на обработку Застройщиком и его агентом, персональных данных Участника долевого строительства в понимании согласно пункту 1 статьи 3 Федерального Закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных», указанных в настоящем Договоре и иных документах, полученных в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также на предоставление Застройщиком полученной от Участника долевого строительства информации и персональных данных третьим лицам.

13.5. Участник долевого строительства дает свое согласие на раздел, преобразование либо иной способ образования земельного участка под строящимся Домом, а также возможное изменение площади земельного участка в случае осуществления данных действий, внесение изменений в правоустанавливающие документы на земельный участок, а также регистрацию права собственности Застройщика на незавершенный строительством многоквартирный жилой дом.

13.6. Участник долевого строительства согласен с тем, что право собственности на земельный участок под объектом строительства, может быть передано в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

13.7. Любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 2.2. настоящего договора

**14. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

14.1. Уступка прав требований Участником долевого строительства по Договору допускается только с согласия Застройщика после полной оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским законодательством РФ и возможна с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

14.2. В случае уступки прав требования по настоящему Договору с переводом долга на нового участника долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно согласовать уступку прав требования по настоящему Договору с Застройщиком.

14.3. Договор и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта.

14.4. В случае уступки прав требований по настоящему Договору, Участник долевого строительства в срок не позднее 10(десять) рабочих дней с даты регистрации договора уступки регистрирующим органом обязан предоставить Застройщику оригинал договора уступки, а также соответствующее сопроводительное информационное письмо с указанием правопреемника и его данных (персональных данных; информацию об адресе местонахождения, реквизитов и пр.) и основания перехода права на Объект (реквизиты договора уступки: номер, дата).

**15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

15.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

15.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или их полномочными представителями и вступают в силу с момента государственной регистрации.

15.3. Стороны подтверждают действительность своих реквизитов, предусмотренных настоящим Договором, контактной информации, указанной в настоящем Договоре. В случае изменения любого из указанных в разделе 16 настоящего договора реквизитов, Сторона, чьи реквизиты изменились, обязана в течение 7 (семи) рабочих дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, с приложением копии документов, подтверждающих изменения.

15.4. Настоящий Договор составлен в 3-х (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

15.5. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

15.5.1. Приложение № 1. Поэтажные планы на 5 (пяти) листах.

15.5.2. Приложение № 2. Перечень помещений на 1 (Одном) листе.

15.5.3. Приложение № 3. График платежей на 1 (Одном) листе.

15.5.4. Приложение № 4.Экспликация помещений на 4 (четырех) листах.

15.5.5. Приложение № 5. Комплектация и характеристики Объекта долевого строительства (Помещений) на 1(Одном) листе.

**16. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****АО «ФинТрастОйл»** Юридический : 142800, Московская область, город Ступино, переулок Приокский, дом 7, корпус 2, помещение 6-XI ОГРН 1037722025373, ИНН 7722291753, КПП 773001001р/с 40702810940000039918 в ПАО Сбербанк.к/с 30101810400000000225БИК 044525225e-mail: fintrastoil@yandex.ruтел/ 8 (495)594-99-92**Генеральный директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Вытычак И.**М.П. | **Участник долевого строительства:** **ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированная (ый) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_, кв.\_\_\_\_, телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 1 «Поэтажные планы»**

**к Договору № ДДУ-ЮЗ-3/ЮЛ-ХХ об участии в долевом**

**строительстве жилого дома от \_\_ \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_г..**

**Экспликация помещения**

**Поэтажный план, секция 2.6, этаж 2-8:

**

**Подписи Сторон:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства:** |  |
| **АО «ФинТрастОйл»Генеральный директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Вытычак И.****мп** | **ФИО****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |  |

**Приложение № 2 «Перечень Помещений»**

**к Договору № ДДУ-ЮЗ-3/ЮЛ-ХХ об участии в долевом**

**строительстве жилого дома от \_\_ \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_г..**

**ПЕРЕЧЕНЬ ПОМЕЩЕНИЙ**

|  |
| --- |
|  |
| **№** | **№ квартиры** | **Секция** | **Этаж** | **К-во комнат** | **Площадь, кв.м.** |  **Стоимость за кв.м., руб.**  |  **Общая стоимость, руб.**  |
| 1 | XXXXXXX | XXXX | XXX | XXXXX | XXXXXXX | ХХХХХХХ | ХХХХХХХ |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

**Подписи Сторон:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства:** |  |
| **АО «ФинТрастОйл»Генеральный директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Вытычак И.****мп** | **ФИО****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |  |

**Приложение № 3 «График платежей»**

**к Договору № ДДУ-ЮЗ-3/ЮЛ-ХХ об участии в долевом**

**строительстве жилого дома от \_\_ \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_г..**

**ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Дата** | **Сумма, руб** |
| 1 |  |  |
| 2 |  |  |
| 3 |  |  |
| 4 |  |  |
| 5 |  |  |
| 6 |  |  |
|   | **Итого:**  |  |

**Подписи Сторон:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства:** |  |
| **АО «ФинТрастОйл»Генеральный директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Вытычак И.****мп** | **ФИО****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |  |

**Приложение № 4 «Экспликация квартир»**

**к Договору № ДДУ-ЮЗ-3/ЮЛ-ХХ об участии в долевом**

**строительстве жилого дома от \_\_ \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_г..**

**ПЛАНЫ КВАРТИРЫ**

Дом №\_\_ Секция \_\_\_. многоэтажного жилого дома
со встроенно-пристроенными помещениями коммерческого назначения по адресу:
Московская область, г. Ступино, мкр. Юго-Западный

Этаж \_\_

\_\_-комнатная квартира: Квартира № \_\_\_



Проектная площадь ***Квартиры*** (без учета площади балконов и лоджий) – \_\_\_\_ м2

Проектная общая площадь ***Квартиры*** (с учетом площади балконов и лоджий) – \_\_\_ м2

Проектная жилая площадь ***Квартиры*** – \_\_\_ м2

Проектная подсобная площадь ***Квартиры*** – \_\_\_м2

Проектная площадь балконов и лоджий ***Квартиры*** – \_\_\_ м2

Экспликация площади ***Квартиры*** (проектная), м2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Назначение частей помещения | Общая площадь помещения | В том числе |
| Общая площадь жилого помещения | Из нее | Лоджий и балконов с коэф. |
| жилая | подсобная |
| Холл | X | X |  | X |  |
| Гостиная | X | X | X |  |  |
| Кухня | X | X |  | X |  |
| Ванная комната | X | X |  | X |  |
| Балкон остекленный | X |  |  |  | X |
| Балкон не остекленный | X |  |  |  | X |
| Итого: | X | X | X | X | X |

**Подписи Сторон:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Застройщик:****АО «ФинТрастОйл»Генеральный директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Вытычак И.****мп** | **Участник долевого строительства:****ФИО****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |  |

**№ 5 «Комплектация и характеристики**

**Объекта долевого строительства»**

**к Договору № ДДУ-ЮЗ-3/ЮЛ-ХХ об участии в долевом**

**строительстве жилого дома от \_\_ \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_г..**

**Комплектация и характеристики Объекта долевого строительства**

расположенные по адресу:

Московская область, г. Ступино, микрорайон «Юго-Западный», Дом №3

1. Входная дверь – устанавливается;
2. Установка оконных блоков со стеклопакетами;
3. Система отопления – трубная разводка с установкой отопительных приборов;
4. Электроразводка – ввод в помещение до электрического щитка:
5. В зонах сан узлов гидроизоляция пола по границам санузла;
6. Фекальная канализация – выполняется монтаж стояков с отводами. На отводах устанавливаются заглушки. Подводка канализационных труб к санприборам не выполняется;
7. Горячее и холодное водоснабжение: монтируются стояки с отводами и установкой заглушек
8. Полы - монолитные железобетонные плиты перекрытия;

**Подписи Сторон:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства:** |  |
| **АО «ФинТрастОйл»Генеральный директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Вытычак И.****мп** | **ФИО****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |  |