

ДОГОВОР № ____-П6 УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г.о. Мытищи, Московская область

«___» ___ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «ИНЖЕНЕР-ИНВЕСТ», зарегистрированное 5 сентября 2014 года инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Мытищи Московской области, ОГРН 1145029010576, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 013857991 от 5 сентября 2014 года, ИНН 5029189358, КПП 500701001, адрес места нахождения: 141800, Россия, Московская область, город Дмитров, улица Минина, дом 46, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Авдеева Юрия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, пол: _____, дата рождения _____, место рождения: _____, паспорт _____, выданный _____ г., код подразделения _____, зарегистрированная по адресу: _____, именуем___ в дальнейшем «**Участник долевого строительства/Участник**», с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок - земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, кадастровый номер 50:12:0090104:58, общей площадью 2 811 (две тысячи восемьсот одиннадцать) кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства, адрес (местонахождение): Московская область, Мытищинский район, городское поселение Пироговский, пос. Мебельной фабрики.

1.2. Многоквартирный дом, Жилой дом – трехсекционный 17-ти этажный жилой дом на 256 (двести пятьдесят шесть квартир) квартир со встроенными нежилыми помещениями на 1 этаже, с техподпольем и техническим чердаком, который будет построен на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника по строительному адресу: Московская область, Мытищинский район, г.п. Пироговский, пос. Мебельной фабрики, корпус 6 (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. Объект долевого строительства/ Объект – жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также Общее имущество, подлежащие передаче Участнику и обладающие характеристиками, указанными в проектной документации.

1.4. Общее имущество – помещения в Многоквартирном доме и/или его части, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме, Земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством.

1.5. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом Земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.6. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.8. Проектная общая площадь (с летними помещениями, рассчитанными с учетом коэффициента) – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной

проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3. Определенная настоящим пунктом общая проектная площадь Объекта может не совпадать с общей фактической площадью Объекта, полученной по результатам произведенных обмеров построенного Объекта.

1.9. Проектная общая площадь (без учета летних помещений) - сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением летних помещений (балконов, лоджий, веранд и террас). Определенная настоящим пунктом общая проектная площадь объекта может не совпадать с общей фактической площадью Объекта, полученной по результатам произведенных обмеров построенного Объекта.

1.10. Фактическая общая площадь (без учета летних помещений) в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации - сумма площадей всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением летних помещений (балконов, лоджий, веранд и террас). *Данная площадь указывается в Выпуске о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.*

1.11. Поручитель – Общество с ограниченной ответственностью «БЕРЕЗОВЕЦ», ИНН: 5007101470, ОГРН: 1175007007790, адрес местонахождения: 141800, Московская область, г. Дмитров, ул. Минина, д. 46, офис 3/1.

1.12. Договор поручительства – Договор поручительства за исполнение обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «03» октября 2017 года, заключенный Застройщиком с Обществом с ограниченной ответственностью «БЕРЕЗОВЕЦ», ИНН: 5007101470, ОГРН: 1175007007790, адрес местонахождения: 141800, Московская область, г. Дмитров, ул. Минина, д. 46, офис 3/1, удостоверенный третьего октября две тысячи семнадцатого года Кашиным Денисом Александровичем, временно исполняющим обязанности нотариуса Дмитровского нотариального округа Московской области Тягло Леонида Викторовича, зарегистрированный в реестре за № 4-4529.

1.13. Фонд – публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», место нахождения: город Москва, улица Воздвиженка, дом 10, ОГРН: 5177746100032; ИНН: 7704446429; КПП 770401001; телефон: 8 (800) 7007-214; официальный сайт в сети «Интернет»: www.фонд214.рф.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации 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» (далее по тексту – «**Закон о Долевом Участии**»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

2.3.1. Разрешение на строительство № RU50-24-7669-2017 от 14.03.2017, выданное Министерством строительного комплекса Московской области.

2.3.2. Решение № 1 Единственного учредителя (участника) Общества с ограниченной ответственностью «ИНЖЕНЕР-ИНВЕСТ» от 28 августа 2014 года; Акт приемки-передачи земельных участков в уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью «ИНЖЕНЕР-ИНВЕСТ» от «20» ноября 2014г.; Свидетельство о государственной регистрации права от «26» декабря 2014 года серии 50-А3 № 073503.

2.3.3. Проектная декларация на строительство Многоквартирного дома от «17» ноября 2017 года, опубликованная на официальном сайте Застройщика.

2.3.4. Заключение о соответствии Застройщика и Проектной декларации требованиям, установленным ч. 2 ст. 3, ст. 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 20.12.2017 № 20исх-22916/9, выданное Министерством строительного комплекса Московской области.

2.3.5. Договор поручительства за исполнение обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «03» октября 2017 года, заключенный

Застройщиком с Обществом с ограниченной ответственностью «БЕРЕЗОВЕЦ», ИНН: 5007101470, ОГРН: 1175007007790, адрес местонахождения: 141800, Московская область, г. Дмитров, ул. Минина, д. 46, офис 3/1, удостоверенный третьего октября две тысячи семнадцатого года Кашиным Денисом Александровичем, временно исполняющим обязанности нотариуса Дмитровского нотариального округа Московской области Тягло Леонида Викторовича, зарегистрированный в реестре за № 4-4529.

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.3. настоящего Договора и выбранных для оформления отношений Сторон.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод Жилого дома эксплуатацию передать Участнику по Передаточному Акту расположенный в Многоквартирном доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики:

Условный номер	--
Номер секции	--
Этаж	--
Количество комнат	--
Проектная общая площадь (с летними помещениями, рассчитанными с учетом коэффициента) кв.м./приведенная площадь	--
Проектная общая площадь (без учета летних помещений) кв.м.	--
Наличие балкона/лоджии	Лоджия/балкон в количестве: 1, общей площадью: кв.м.

Технические характеристики Объекта согласованы Сторонами и указаны в Приложении №1 к настоящему Договору. Местоположение Объекта на плане создаваемого Многоквартирного дома указано на поэтажном плане в Приложении №2 к настоящему Договору.

3.3. По результатам строительства допускается изменение фактической общей площади Объекта (без учета летних помещений), установленной на основании обмеров БТИ, от проектной общей площади (без учета летних помещений), указанной в п. 3.2. Договора, в размере не более пяти процентов.

3.4. Участник согласен на передачу Застройщиком Земельного участка в залог любому Банку или кредитной организации (далее – «Банк»), имеющей право осуществлять банковские операции, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, на основании специального разрешения (Лицензии), выданного Банком России, в связи с привлечением кредитных денежных средств Банка для создания Многоквартирного дома на Земельном участке. При выборе Банка Застройщик будет руководствоваться (включая, но не ограничиваясь) следующими критериями: наличием и уровнем кредитного рейтинга ведущих международных рейтинговых агентств, размером чистых активов, наличием государственного участия в капитале Банка.

3.5. Участник надлежаще извещен о том, что на дату государственной регистрации настоящего Договора земельный участок с кадастровым номером 50:12:0090104:58, общей площадью 2 811 (две тысячи восемьсот одиннадцать) кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства, адрес (местонахождение): Московская область, Мытищинский район, городское поселение Пироговский, пос. Мебельной фабрики, никому не продан, не заложен, под арестом не состоит, не является предметом судебного спора и свободен от прав и притязаний третьих лиц, за исключением указанных в п. 3.6. настоящего Договора.

3.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) в соответствии с ч. 1 ст. 12.1., ч. 1 ст. 13 Закона о Долевом Участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии (в том числе и настоящего Договора) Земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом Земельном участке Многоквартирный дом будут считаться находящимися в залоге у участников долевого строительства, в том числе Участника по Договору (залогодержателя), а в случае наступления условий, содержащихся в п. 3.3. Договора, - и Банка.

3.7. В соответствии со ст. 15.3. Закона о Долевом участии (в редакции Федерального закона от 03.07.2016 № 304-ФЗ) исполнение обязательств Застройщика обеспечивается поручительством. Поручитель обязуется перед Участником долевого строительства отвечать за исполнение застройщиком его обязательств настоящему Договору на условиях, определенных в Договоре

поручительства. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения настоящего Договора ознакомлен с условиями Договора поручительства и сведениями о Поручителе.

3.8. В соответствии с ч. 4 ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик производит уплату обязательных отчислений (взносов) в Фонд до государственной регистрации настоящего Договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта в размере 90 % (девяносто) процентов и суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 10% (десять) процентов.

4.2. В случае, если по окончании строительства (создания) Объекта у Застройщика формируется экономия затрат на строительство, то данная экономия остается в распоряжении Застройщика.

4.3. Изменение общей площади Объекта в пределах, предусмотренных п. 3.3. настоящего Договора, не является основанием для взаиморасчетов между Сторонами.

4.4. Цена Договора уплачивается Участником после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

- за счет собственных средств Участника в сумме _____ (_____) рублей (НДС не облагается) после государственной регистрации настоящего Договора в срок до _____.

4.5. Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

4.6. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата по Дог. № ____-Пб участия в долевом стр-ве, НДС не облагается*».

Днем исполнения обязательств Участника по оплате денежных средств по настоящему Договору, в том числе цены Договора, считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.7. Участник не имеет права осуществлять оплату цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования Застройщика.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее 30 июня 2020 года (далее – «Срок Передачи Объекта»).

Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (далее – «**Передаточный Акт**»). В Передаточном Акте указывается Фактическая общая площадь (без учета летних помещений). При подписании Передаточного акта Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью Передаточного акта.

Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписания Сторонами Передаточного акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно п.5.7. настоящего Договора.

5.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта, установленного Застройщиком в соответствии с п. 5.1 Договора, уведомляет Участника о завершении строительства Многоквартирного дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручает такое уведомление Участнику лично под расписку.

5.3. Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п. 5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.2. настоящего Договора), прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания Передаточного Акта. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с

недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник в течение 3 (Трех) рабочих дней обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного Акта.

5.4. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с существенными недостатками, под которыми Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, приведшие к ухудшению качества Объекта, а также иные недостатки, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Многоквартирного дома, так и Объекта, и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

5.5. В случае если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.5.4. Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора и подлежат устранению Застройщиком после передачи Объекта Участнику.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п.5.2. настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного акта.

5.6. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.3. настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта Застройщик по истечении одного месяца со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Направление одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта не освобождает Застройщика от обязанности устранить выявленные Участником недостатки в течение гарантийного срока. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником Уведомления, направленного в соответствии с п. 5.2. Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.7. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5 и п. 5.6. настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Многоквартирного дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3 (трех) рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.8. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта вследствие уклонения Участника от подписания Передаточного Акта Застройщик освобождается от уплаты участнику неустойки (пени).

5.9. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.10. С момента подписания Передаточного Акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет Участник.

5.11. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязательства по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Многоквартирном доме.

6.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные на Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Многоквартирного дома в целом и/или несоблюдения требований, указанных в Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства.

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. Оплатить Застройщику цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора.

7.1.2. В сроки, предусмотренные статьей 5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию принять Объект путем подписания Передаточного Акта.

7.1.3. Участник с даты приемки Объекта по Передаточному Акту несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Многоквартирным домом, ремонта и содержания Общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, осуществляющей управление Многоквартирным домом (далее – «**Управляющая Организация**»).

В случае отказа Участника от заключения договора на предоставление услуг управления Многоквартирным домом, ремонта и содержания Общего имущества и коммунальных услуг, Участник с даты приемки Объекта по Передаточному Акту обязуется компенсировать Застройщику расходы по ремонту и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством.

В целях надлежащего исполнения настоящего условия стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Участником до регистрации права собственности Участника на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения ему этих расходов Участником. В случае неуплаты вышеуказанных расходов Участник уплачивает Застройщику пеню в размере 0,5% от суммы, подлежащей оплате, за каждый день просрочки.

7.1.4. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Многоквартирным домом и Управляющей Организации для приемки, обслуживания Многоквартирного дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию Общего имущества и коммунальных услуг. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Многоквартирным домом с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.5. После приемки Объекта по Передаточному Акту своими силами и за свой счет в течение 1,5 (полтора) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

7.1.6. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии со статьей 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Передаточного Акта.

7.1.7. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после уплаты им полностью цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Стороны договорились, что при совершении Участником уступки прав требования по Договору Участник уплатит Застройщику плату в размере 7 % (семь процентов) от Цены настоящего Договора в счет компенсации организационных расходов в связи со сменой стороны по Договору.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе потребовать от Участника штраф в размере 20% от Цены Договора.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, включая уступку права требования в части уплаты неустоек, осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

7.1.8. Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям допускается только с письменного согласия Застройщика.

7.1.9. Любые ремонтные и отделочные работы на Объекте до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика. После приемки Объекта и подписания Сторонами Передаточного Акта Участник вправе пользоваться Объектом, производить отделочные работы.

До государственной регистрации права собственности на Объект Участник обязуется не проводить работы, связанные с отступлением от проекта (возведение внутриквартирных перегородок, дополнительная разводка инженерных коммуникаций, сетей электроснабжения, связи, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, удаление или перемещение внутренних стен или их частей и т.п.), не производить перепланировку и переустройство Объекта.

Переустройство и перепланировка Квартиры может производиться в порядке, предусмотренном ст.ст. 25-28 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ). Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения установлены ст. 29 ЖК РФ.

Участник вправе производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта в установленном законодательством РФ порядке только после получения выписки о государственной регистрации права собственности на Объект.

7.1.10. Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- оформления необходимых документов в целях внесения сведений об Объекте в государственный кадастр недвижимости/ постановке Объекта на кадастровый учет;

- оформления доверенностей и иных документов, необходимых для регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрации права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- других платежей, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника.

7.1.11. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора представить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего

Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве и права собственности Участника; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление об отсутствии зарегистрированного брака (в зависимости от семейного положения).

7.1.12. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации и другие коммуникации, дорожная инфраструктура и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачей прав на Земельный участок в залог Банку (при наступлении условий, предусмотренных п.3.3. Договора), в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по кредитному договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, а также на совершение в целях обеспечения строительства иных сделок по распоряжению правами на Земельный участок.

7.1.13. В целях исполнения обязательств, предусмотренных п.п. 7.1.11, 7.1.12 настоящего Договора, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предпринять действия по нотариальному оформлению за свой счет документов, указанных в п.7.1.11., 7.1.12.

7.1.14. В случае просрочки исполнения обязательств, предусмотренных п.п. 7.1.11, 7.1.13 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. За счет денежных средств, направляемых Участником, организовать строительство Многоквартирного дома.

7.2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Многоквартирного дома.

7.2.3. Передать Участнику Объект по Передаточному Акту, подписываемому Сторонами.

7.2.4. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного Акта (одностороннего акта в соответствии с п.5.6. Договора).

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

7.4. Застройщик вправе без предварительного согласования с Участником долевого строительства вносить изменения и дополнения в проект строительства.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов и другие).

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в Бабушкинский районный суд города Москвы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.3. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по вышеуказанным основаниям применяются правила о возврате денежных средств, предусмотренные Законом о Долевом Участии.

Собственные денежные средства Участника, уплаченные им согласно п.4.4. Договора, возвращаются Участнику, по указанным им банковским реквизитам, либо в депозит нотариуса на счет Участника.

В случае, если денежные средства возвращаются Участнику через депозит нотариуса, то Участник в течение 5 рабочих дней с даты сообщения Застройщика о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает Застройщику все документально подтвержденные расходы Застройщика в связи с перечислением денег в депозит нотариуса. В случае просрочки Участником возмещения указанных расходов Застройщика Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных Застройщиком расходов за каждый день просрочки.

10.4. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 % (двадцати) процентов от цены Договора (п. 4.1 Договора).

10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.6. За просрочку передачи Объекта Участнику Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, указанной в п. 4.1. Договора, за каждый день просрочки. В случае если Участником долевого строительства является гражданин, неустойка уплачивается в двойном размере.

10.7. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от Цены Договора, указанной в п. 4.1. Договора, за каждый день просрочки.

10.8. В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п. 7.1.5 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком.

10.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку персональных данных, в том числе на передачу их лицу, которое будет осуществлять коммунальное и техническое обслуживание Квартиры и Многоквартирного дома, а также Банку.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

12.3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в соответствии с реквизитами, указанными в п. 13 Договора.

12.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

12.5. Изменения условий настоящего Договора должны быть оформлены в письменном виде, подписаны обеими Сторонами и пройти государственную регистрацию.

12.6. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон или в силу решения суда.

12.7. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр предназначается Застройщику, по одному экземпляру – для Участника и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.8. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение №1 - Технические характеристики.
- Приложение №2 - поэтажный план.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «ИНЖЕНЕР-ИНВЕСТ»

Адрес места нахождения: 141800, Московская область, г. Дмитров, ул. Минина, дом 46, ОГРН 1145029010576, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 013857991 от 5 сентября 2014 года, ИНН 5029189358, КПП 500701001, р/с 40702810300000161569 в Филиале «Московский» АО КБ «Солидарность», г. Москва, к/с 30101810845250000067, БИК 044525067.

Генеральный директор ООО «ИНЖЕНЕР-ИНВЕСТ»

Авдеев Юрий Владимирович _____

М.П.

Участник:

Гражданин Российской Федерации ____, пол: ____, дата рождения: ____, место рождения: ____, паспорт ____, выданный ____, код подразделения ____, зарегистрирован по адресу: _____

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

<i>Технические характеристики Жилого дома:</i>	
Этажность:	17
Конструктив:	Конструктивная схема здания-перекрёстно-стеновая. Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечиваются совместной работой несущих конструкций (стен внутренних и наружных) с дисками междуэтажных перекрытий и покрытия, ядрами жесткости, образуемыми конструкциями лестнично-лифтовых узлов. Фундамент-монолитные железобетонные плиты.
Общая (проектная) площадь Многоквартирного дома	21 534 кв.м.
Материал наружных стен	1-й тип- несущие, слоистые, с внутренним слоем из ячеистобетонных блоков на цементно-песчаном растворе. Наружный слой- кладка из лицевого керамического кирпича; 2-й тип (в сечениях с пилонами, стены лестничных клеток) - несущие с внутренним слоем из монолитного железобетона. Утеплитель- кладка из ячеистобетонных блоков на цементно-песчаном растворе. Наружный слой- кладка из лицевого керамического кирпича; 3-й тип- аналогично 2-му типу стен с утеплителем в виде минераловатных плит.
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергосбережения	A (очень высокий)
<i>Технические характеристики квартиры:</i>	
Дом:	№ 6
Секция:	№ ___
Этаж:	№ ___
Назначение:	Жилое помещение
Проектная общая площадь (с летними помещениями, рассчитанными с учетом коэффициента) кв.м.:	—
Проектная общая площадь (без учета летних помещений) кв.м.	—
Количество комнат:	—
Лоджия/балкон:	Есть
Межквартирные перегородки:	Кладка толщиной 200 мм из ячеистобетонных блоков
Межкомнатные перегородки:	Устанавливаются Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет
Перегородки для санузлов	Пазогребневые гипсовые влагостойкие плиты толщиной 80 мм
Полы:	Железобетонная плита без стяжек
Полы для санузлов:	Гидроизоляция выполняется Участником долевого строительства самостоятельно, за свой счет
Окна, балконные двери:	Двухкамерный стеклопакет в ПВХ переплетах.

Входная дверь:	Устанавливается
Межкомнатные двери:	Устанавливаются Участником долевого строительства самостоятельно, за свой счет
Остекление лоджии/балкона	Одинарное остекление в алюминиевых переплетах
Канализация:	Выполняется монтаж стояков с отводами. На отводах устанавливаются заглушки. Подводка канализационных труб к санитарным приборам не выполняется.
Водоснабжение:	Ввод в квартиру. Внутриквартирная разводка системы ХВС и ГВС не выполняется
Электроснабжение:	Разводка до квартирного щитка механизации с его установкой. Квартирный щит постоянной эксплуатации устанавливается Участником долевого строительства самостоятельно, за свой счет, и выполняется в соответствии с рабочим проектом внутреннего электроснабжения 07/12-06П-6-ЭОМ-Р.
Сети связи (телефонизация, радиофикация, телевидение):	Выполняется до поэтажного распределительного щита без ввода в Квартиру.
Отопление:	В объеме проекта с установкой обогревательных приборов

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Генеральный директор ООО «ИНЖЕНЕР-ИНВЕСТ»

Авдеев Юрий Владимирович

М.П.

Участник:

Гражданин Российской _____

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору № ____-Пб
участия в долевом строительстве
от «__» _____ 2018 г.

Поэтажный план

Графическое изображение Объекта на Поэтажном плане

Объект долевого строительства:(выделен цветом)

Условный № квартиры: ____

Секция ____

Количество комнат ____

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: Генеральный директор ООО «ИНЖЕНЕР-ИНВЕСТ»

_____ **Авдеев Ю.В.**

Участник: Гражданин Российской Федерации _____

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись