

ДОГОВОР № К7-__
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Московская область, г. Химки

«__» июля 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ИНВЕСТСТРОЙКОМПЛЕКС», индивидуальный номер налогоплательщика (ИНН) 5047058164, зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Химки Московской области (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 007848118 от 22 декабря 2003 года), внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1035009579197, в лице генерального директора **Савицкого Дмитрия Алвиановича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

гражданин РФ _____, пол _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт серия _____ № _____, выдан _____, _____ года, код подразделения _____ - _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а каждая в отдельности «**Сторона**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о следующем:

1. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

1.1. В Договоре используются следующие определения:

Договор аренды – договор аренды Земельного участка № ЮА-71 от «25» декабря 2017 года, заключенный между Администрацией городского округа Химки Московской области и Застройщиком;

Жилой дом – 9-17 этажный монолитно-кирпичный жилой дом общей площадью 42.798,30 кв. метров, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон «Лобаново», со следующими основными характеристиками:

- материал наружных стен: тип 1 - кладка из газосиликатных блоков с облицовкой лицевым керамическим кирпичом; тип 2 - монолитный железобетон с утеплением минераловатными плитами с облицовкой лицевым керамическим кирпичом;

- материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;

- класс энергоэффективности: класс «D»;

- класс сейсмостойкости: не требуется,

для строительства (создания) которого Застройщик получил Разрешение на строительство;

Заключение о соответствии – заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации, установленным требованиям Закона, выданное 26 июня 2018 года №00229-18ИСХ/ЗОСТ и опубликованное (размещенное) в сети «Интернет» по адресу: <http://www.lobanovo.ru>;

Закон – Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 года;

Закон о защите прав потребителей – Федеральный закон №2300-1 «О защите прав потребителей» от 07 февраля 1992 года;

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «ИНВЕСТСТРОЙКОМПЛЕКС», имеющее десятилетний опыт участия в строительстве (создании) многоквартирных домов в совокупности не менее 100.000,00 (сто тысяч) кв. метров в качестве застройщика, имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Договором и Законом для строительства (создания) на этом Земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство;

Земельный участок – являющийся предметом Договора аренды земельный участок площадью 14.730,00 кв. метров с разрешенным использованием: для строительства многоквартирного жилого дома, с кадастровым номером 50:10:0010307:11, с местоположением: Московская область, г. Химки, микрорайон «Лобаново»;

Компенсационный фонд – публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства», созданная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 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».

Объект долевого строительства – жилое помещение в виде отдельной _____ комнатной квартиры в подключенном к городским коммуникациям Жилом доме, которая подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, именуемый в дальнейшем «**Квартира**», со следующими основными характеристиками:

1.	расположение Квартиры	этаж _____
2.	номер Квартиры согласно Проектной декларации	
3.	номер Квартиры на площадке: (счёт квартир на этаже установлен в порядке слева направо от лестницы)	
4.	площадь Объекта долевого строительства (Квартиры)	
5.	количество и площадь комнат	
6.	количество и площадь вспомогательных помещений	
7.	вид, количество и Площадь холодных помещений	
8.	перечень работ, обязательных к выполнению в Квартире	Приложение №1

Первичная техническая инвентаризация – выполняемая органами технической инвентаризации по заявлению Застройщика первичная процедура установления площади и определения (описания) индивидуальных характеристик Объекта долевого строительства (Квартиры) и Жилого дома, результатом которой является оформление Технического плана Жилого дома;

Передаточный акт – подписываемый Сторонами документ о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (Квартиры);

Площадь Объекта долевого строительства (Квартиры) – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства (Квартиры), указанных в Проектной документации, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, и Площади холодных помещений Объекта долевого строительства (Квартиры);

Площадь холодных помещений Объекта долевого строительства (Квартиры) – площадь балконов, лоджий, веранд и террас, указанных в Проектной документации, с учетом применения соответствующих коэффициентов приведения (понижения), а именно коэффициента 0,3 (ноль целых три десятых) для определения площади балконов и коэффициента 0,5 (ноль целых и пять десятых) для определения площади лоджии;

Проектная декларация – информация о Застройщике и о проекте строительства Жилого дома, опубликованная (размещенная) 26 июня 2018 года в сети «Интернет» по адресу: <http://www.lobanovo.ru>;

Проектная документация – проектная документация на Жилой дом, прошедшая государственную экспертизу в Государственном автономном учреждении Московской области «Московская областная государственная экспертиза» и получившая Положительное заключение Государственной экспертизы №50-1-4-0482-13 от 11 апреля 2013 года;

Разрешение на ввод – документ, выдаваемый Застройщику Администрацией г.о. Химки, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство и соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и Проектной документации;

Разрешение на строительство – разрешение на строительство №RU50-10-10774-2018 от 25 мая 2018 года, выданное Министерством строительного комплекса Московской области на строительство Жилого дома;

Существенное изменение Проектной документации – существенное (увеличение или уменьшение не более пяти процентов) изменение Площади Объекта долевого строительства (Квартиры);

Существенные нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства (Квартиры) – неустранимые недостатки, недостатки, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и другие подобные недостатки;

Технический план Жилого дома – информационно-справочный документ, изготовленный кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера;

Участник долевого строительства – физическое и (или) юридическое лицо, заключившее Договор участия в долевом строительстве с Застройщиком;

Цена Договора – представляет собой сумму денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику, на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (Квартиры) и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

1.2. Стороны заключили Договор в соответствии с требованиями Гражданского Кодекса РФ, Закона и иных нормативно-правовых актов, регулирующих деятельность по строительству (созданию) многоквартирных домов.

1.3. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Жилого дома подтверждается Разрешением на строительство, Проектной декларацией, Заключением о соответствии и Договором аренды.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. В соответствии с Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц за счет собственных и заемных (кредитных) средств построить (создать) Объект долевого строительства (Квартиру) как часть Жилого дома и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Объект долевого строительства (Квартиру) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором Цену Договора и принять Объект долевого строительства (Квартиру) при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2. Договор заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Московской области и считается заключенным с момента такой регистрации. Обязательным условием государственной регистрации Договора является уплата Застройщиком обязательного взноса (отчисления) в Компенсационный фонд в процентах, установленных нормативными актами РФ, от цены Договора.

3. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

3.1. Передача Объекта долевого строительства (Квартиры) Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Передаточному акту не ранее чем после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3.2. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства (Квартиру) Участнику долевого строительства не позднее 90 (девяносто) календарных дней после получения Застройщиком Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, но не ранее даты полного выполнения Участником долевого строительства всех его обязательств по Договору, включая, но, не ограничиваясь, уплату Цены Договора. Завершить строительство (создание) Жилого дома и получить Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию Застройщик обязуется не позднее 25 апреля 2020 года.

3.3. Стороны договорились, что Застройщик вправе досрочно (до даты, указанной в статье 3.2. Договора) исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства (Квартиры).

3.4. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного статьей 3.2. Договора срока передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства (Квартиры) к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства (Квартиры) и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Такое сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомления о вручении по указанному в статье 12.5.

Договора почтовому адресу Участника долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства (Квартиры) к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (пять) рабочих дней со дня получения указанного в статье 3.4. Договора сообщения.

3.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (Квартиры) в предусмотренный статьей 3.5. Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (Квартиры) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного статьей 3.2. Договора для передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (Квартиры). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства (Квартиры), расходы по оплате коммунальных услуг и эксплуатационному обслуживанию, связанному с содержанием Жилого дома, придомовой территории, охраной мест общего пользования и техническим обслуживанием Жилого дома, начиная с даты составления такого одностороннего акта несет Участник долевого строительства при условии, что Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии со статьей 3.4. Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в статье 12.5. Договора почтовому адресу.

Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства (Квартиры) признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства (Квартиры).

3.7. Если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в указанный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока, указанного в статье 3.2. Договора, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Стороны достигли соглашения, что Застройщик имеет право продлить период передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) на срок не превышающий 6 (шесть) месяцев.

3.8. С момента государственной регистрации Договора право аренды Земельного участка считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА.

4.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей РФ за Площадь Объекта долевого строительства (Квартиры).

4.2. Цена Договора является окончательной и не подлежит изменению, за исключением случаев, предусмотренных статьей 4.4. Договора.

4.3. Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства (Квартиры) и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.4. Если площадь Объекта долевого строительства (Квартиры), указанная в Техническом плане Жилого дома превышает указанную в статье 1.1 Договора «Объект долевого строительства» площадь, то Цена Договора подлежит увеличению пропорционально величине такого превышения. При этом Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику возникшую разницу в Цене Договора не позднее 10 (десять) календарных дней с даты направления заказным письмом уведомления о необходимости доплаты, но не позднее даты подписания Сторонами Передаточного акта. Объект долевого строительства (Квартира) не передается Застройщиком Участнику долевого строительства до полной оплаты увеличения площади Объекта долевого строительства (Квартиры).

Если площадь Объекта долевого строительства (Квартиры), указанная в Техническом плане Жилого дома меньше указанной в статье 1.1 Договора «Объект долевого строительства» площади, то Цена Договора подлежит уменьшению пропорционально величине такого уменьшения. При этом Застройщик обязуется выплатить Участнику долевого строительства возникшую разницу в Цене Договора не позднее даты подписания Сторонами Передаточного акта.

По соглашению Сторон, для осуществления доплаты или возврата денежных средств на основании итогов Первичной технической инвентаризации - данных Технического плана на Жилой дом, заключения дополнительного соглашения между Сторонами не требуется.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что Площадь Объекта долевого строительства (Квартиры), указываемая в Техническом плане Жилого дома после получения Застройщиком Разрешения на ввод, может отличаться от Площади Объекта долевого строительства (Квартиры), указанной в Проектной декларации. Стороны пришли к соглашению, что расхождение между данными Проектной декларации и Технического плана Жилого дома в части Площади Объекта долевого строительства (Квартиры) в размере не более 5 (пять) процентов являются несущественными изменениями Проектной документации в соответствии с абзацем 2 пункта 1.1. статьи 9 Закона. Стороны пришли к соглашению, что будут доверять данным Технического плана Жилого дома, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

4.5. Уплата Цены Договора производится Участником долевого строительства одновременно в течение 5 (пяти) рабочих (банковских) дней с даты регистрации Договора в Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

[Уплата Цены Договора производится ежемесячно [еженедельно] Участником долевого строительства равными платежами не позднее 25 апреля 2020 года. При этом на остаток задолженности Участника долевого строительства по Договору начисляются проценты из расчета 2 (два) процента в месяц, начиная с даты образования такой задолженности.]

Участник долевого строительства может оплатить всю и (или) часть Цены Договора любым способом, который не запрещен действующим российским законодательством.

4.6. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, установленном Законом.

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

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК.

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (Квартиру), качество которого соответствует условиям Договора и требованиям Проектной документации.

5.2. Если Объект долевого строительства (Квартира) построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в статье 5.1. Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства (Квартиры), или с иными существенными недостатками, Участник долевого строительства вправе потребовать только безвозмездного устранения недостатков в срок не менее 20 (двадцать) рабочих дней с даты составления акта осмотра Объекта долевого строительства (Квартиры), а Застройщик обязан устранить недостатки Объекта долевого строительства (Квартиры) до истечения предельных сроков для выполнения требований потребителя, установленных пунктом 1 статьи 20 Закона о защите прав потребителей. При этом Участник долевого строительства обязан явиться для повторного осмотра Объекта долевого строительства (Квартиры) в течение 5 (пять) рабочих дней с даты получения сообщения Застройщика об устранении недостатков Объекта долевого строительства (Квартиры) посредством службы коротких сообщений (СМС) и/или электронной почты. Если указанные Участником долевого строительства недостатки Объекта долевого строительства (Квартиры), признанные Застройщиком обоснованными, будут устранены в срок, установленный пунктом 1 статьи 20 Закона о защите прав потребителей, то период устранения недостатков не будет включаться Сторонами в срок передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) и не будет являться основанием для взыскания неустойки за указанный период.

5.3. В случае Существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства (Квартиры) или повторного не устранения Застройщиком выявленных Участником долевого строительства недостатков в установленный статьей 5.2. Договора срок, Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в размере, установленном статьей 10.1 Договора.

5.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства (Квартиру) составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта.

5.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (Квартиры) составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта.

5.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства (Квартиры) при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

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

5.8. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства (Квартиры) до его передачи Участнику долевого строительства по Передаточному акту несет Застройщик, а после его передачи Участник долевого строительства.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

6.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае:

6.1.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства (Квартиры), превышающий установленный статьей 3.2. Договора срок передачи на два месяца;

6.1.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных статьей 5.3. Договора;

6.1.3. Существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства (Квартиры);

6.1.4. в иных случаях, предусмотренных Законом.

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

6.2.1. просрочки внесения Участником долевого строительства платежа в течение более чем два месяца;

6.2.2. 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.

6.2. Порядок одностороннего отказа от исполнения Договора установлен Законом. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне по почте заказным письмом с описью вложения уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

6.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Договором и в установленном Законом порядке, либо потребовать расторжения Договора в судебном порядке. При отказе Застройщика от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Законом, Застройщик имеет право предлагать Объект долевого строительства (Квартиру) для приобретения третьим лицам.

7. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.

7.1. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (Квартиры), подлежат использованию Застройщиком только для строительства (создания) Жилого дома в следующих целях:

7.1.1. возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома в соответствии с Проектной документацией;

7.1.2. возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права аренды на Земельный участок;

7.1.3. возмещение затрат на подготовку Проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства Жилого дома, а также на проведение экспертизы Проектной документации и результатов инженерных изысканий;

7.1.4. строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

7.1.5. возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения.

7.2. Размер оплаты услуг Застройщика составляет сумма, составляющая разницу между Ценой Договора и суммой возмещения затрат на строительство Объекта долевого строительства (Квартиры), рассчитанной после получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

7.3. Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по Договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по его усмотрению.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ (ЦЕССИЯ).

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только с письменного согласия Застройщика, после полной уплаты Участником долевого строительства Застройщику Цены договора или с одновременным переводом долга на нового Участника долевого строительства.

8.2. Сделка по уступке прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Расходы по оформлению и регистрации сделки уступки прав требований по Договору, включая оплату государственной пошлины за регистрационные действия, оплату услуг нотариуса за оформление доверенности на представителей Участника долевого строительства и нового Участника долевого строительства в Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Московской области и оплату услуг третьих лиц по регистрации, несет Участник и/или новый Участник долевого строительства.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору третьему лицу допускается с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

9. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

9.1. Застройщик обязан:

9.1.1. использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (Квартиры), исключительно для целей, указанных в статье 7.1. Договора;

9.1.2. выполнить на Объекте долевого строительства (Квартире) строительные работы, указанные в Приложении №1 к Договору;

9.1.3. после получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства (Квартиру) Участнику долевого строительства не позднее срока, предусмотренного в пункте 3.2. Договора или ранее указанного срока;

9.1.4. передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (Квартиру), качество которого соответствует условиям Договора и требованиям Проектной документации;

9.1.5. получить в установленном действующим российским законодательством порядке Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию;

9.1.6. зарегистрировать Договор в Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

9.1.7. Расходы по регистрации Договора в Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Московской области, за исключением расходов по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и расходов по нотариальному заверению доверенности, указанной в статье 9.3.8. Договора, несет Застройщик.

9.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными надлежащим образом с момента подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства (Квартиры).

9.3. Участник долевого строительства обязан:

9.3.1. своевременно и в полном объеме произвести оплату Цены Договора;

9.3.2. приступить к приемке Объекта долевого строительства (Квартиры) по Передаточному акту в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Застройщика сообщения о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства (Квартиры) к передаче;

9.3.3. принять Объект долевого строительства (Квартиру) в случае отсутствия Существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства (Квартиры);

9.3.4. не производить перепланировку и/или переоборудование Объекта долевого строительства (Квартиры) до оформления Объекта долевого строительства (Квартиры) в собственность;

9.3.5. в день подписания Сторонами Передаточного акта возместить Застройщику его расходы по оплате эксплуатационного обслуживания, связанного с содержанием Жилого дома, придомовой территории, охраной мест общего пользования и техническим обслуживанием Жилого дома, за период с даты получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и до даты подписания Передаточного акта, согласно ценам и тарифам, утвержденным решением органов местного самоуправления городского округа Химки на дату подписания Передаточного акта;

9.3.6. в день подписания Сторонами Передаточного акта заключить договор с управляющей организацией на обслуживание Объекта долевого строительства (Квартиры) и содержание общего имущества Жилого дома;

9.3.7. оплачивать коммунальные услуги и эксплуатационное обслуживание, связанное с содержанием Жилого дома, придомовой территории, охраной мест общего пользования и техническим обслуживанием Жилого дома, начиная с даты составления Застройщиком одностороннего акта, указанного в статье 3.6. Договора;

9.3.8. лично участвовать в сдаче Договора на регистрацию в Управление Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Московской области и (или) выдать соответствующую нотариально заверенную доверенность лицу, указанному Застройщиком;

9.3.9. оплатить государственную пошлину за регистрацию Договора.

9.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства (Квартиры). Участник долевого строительства не имеет права требовать передачи ему Объекта долевого строительства (Квартиры) и (или) оформлять Объект долевого строительства (Квартиры) в собственность до полной оплаты Цены Договора и всех предусмотренных Договором платежей.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

10.1. В случае нарушения предусмотренного статьей 3.2. Договора срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (Квартиры) Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой 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 настоящей статьей неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

10.2. В случае нарушения предусмотренных Договором сроков внесения платежа (платежей) Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР).

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.2. Под форс-мажорными обстоятельствами подразумеваются:

11.2.1. пожары, наводнения и другие природные или стихийные бедствия (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), техногенные катастрофы, непосредственно влияющие на ход строительства (создания) Жилого дома;

11.2.2. нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие исполнению Сторонами их обязательств по Договору;

11.2.3. любые мятежи, забастовки, бунты, общественные беспорядки, боевые действия, террористические акты;

11.2.4. любые аналогичные обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля и воли Стороны или Сторон.

11.3. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить справки, выдаваемые Химкинской торгово-промышленной палатой.

11.4. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств вследствие форс-мажорных обстоятельств, обязана немедленно, не позднее 5 (пять) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств, в письменной форме уведомить другую сторону и приложить документы, подтверждающие наличие форс-мажорных обстоятельств.

11.5. При этом срок выполнения обязательств Сторонами отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

12.1. Все изменения и дополнения к Договору совершаются в письменной форме. При этом под письменной формой понимается составление единого документа, страницы которого пронумерованы, скреплены подписями и печатями Сторон.

12.2. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, дополнительными соглашениями к нему, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.3. Все упомянутые в Договоре Приложения (Приложение №1 и Приложение №2) являются неотъемлемой частью Договора. В Приложение № 1 к Договору перечислены все строительные работы, которые Застройщик обязан произвести в Квартире. В Приложении №2 приведен план секции Жилого дома, в которой расположен Объект долевого строительства (Квартира).

12.4. Вся переписка между Сторонами, предшествующая Договору, утрачивает свою силу с момента подписания Договора.

12.5. Все уведомления, извещения и (или) сообщения являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и вручены лично под расписку или направлены по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по следующим почтовым адресам:

Застройщик:

ООО УК «ИНВЕСТСТРОЙКОМПЛЕКС»

Участник долевого строительства:

гражданин РФ _____

Почтовый адрес для направления
корреспонденции по Договору:

141401, Московская область, г. Химки,
улица Чернышевского, дом 3, помещение 33

Кому: Генеральному директору Савицкому
Д.А.

Почтовый адрес для направления
корреспонденции по Договору:

Кому: гражданину _____.

12.6. Информацию, касающуюся всех Участников долевого строительства, Застройщик имеет право официально разместить на сайте <http://www.lobanovo.ru>.

12.7. Стороны обязаны уведомить друг друга об изменении своих почтовых адресов и иных реквизитов в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты наступления таких изменений. Сторона, не известившая письменно другую Сторону об изменении своего почтового адреса и (или) своих реквизитов, несет риск связанных с этим негативных последствий.

12.8. Участник долевого строительства подтверждает, что Договор им прочитан, все условия Договора являются действительными, с Проектной декларацией он ознакомлен, по всем условиям Договора ему были даны разъяснения.

12.9. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением, расторжением или признанием недействительным Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров с соблюдением обязательного претензионного порядка. Сторона, у которой возникли претензии и/или разногласия, направляет другой Стороне претензию, подписанную либо лично, либо представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности, с указанием возникших претензий и/или разногласий, со ссылками на допущенные Стороной нарушения конкретных норм законов, иных правовых актов, СНИПов, технических регламентов, проектной документации, условий Договора. Спорные ситуации, связанные с качеством строительно-монтажных работ, должны подтверждаться заинтересованной Стороной заключениями независимых экспертов. В течение 30 (тридцать) календарных дней с момента получения претензии Сторона, получившая ее, обязана направить ответ на эту претензию.

Претензия, оформление и содержание которой не соответствует условиям настоящего пункта, считается необоснованной и не подлежит рассмотрению и не считается направленной другой Стороне.

В случае если ответ на претензию не будет получен направившей претензию Стороной в течение 45 (сорока пять) календарных дней с даты направления соответствующей претензии, либо если законные требования Участника долевого строительства или Застройщика в указанный срок не будут удовлетворены, спор подлежит передаче на рассмотрение в Химкинский городской суд Московской области. По соглашению Сторон, максимальный срок удовлетворения законных требований Участника долевого строительства соответствует предельным срокам для удовлетворения требований потребителей, установленным пунктом 1 статьи 20 Закона о защите прав потребителей, и составляет 45 (сорок пять) дней.

12.10. Договор составлен в 3 (трёх) имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах: один передается Застройщику, один - Участнику долевого строительства, один – Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ.

Застройщик:

ООО УК «ИНВЕСТСТРОЙКОМПЛЕКС»

Место нахождения: 141401, Московская область, г. Химки, улица Чернышевского, дом 3, помещение 33, ИНН 5047058164, КПП 504701001, ОГРН 1035009579197

р/с 40702810938000192320 в ПАО «Сбербанк»,
к/с 30101810400000000225,

БИК 044525225

телефон: 8 (498) 683-14-39

электронная почта: info@lobanovo.ru

Генеральный директор

**ООО Управляющая Компания
«ИНВЕСТСТРОЙКОМПЛЕКС»**

_____/Савицкий Д.А./

Участник долевого строительства:

гражданин РФ

«__» _____ года рождения, паспорт
серии _____ № _____, выдан _____
_____ «__» _____ года, код
подразделения _____,
зарегистрированный (ая) по адресу:

телефон:

электронная почта:

гражданин РФ

_____/_____/_____

Работы, производимые в Квартире

<u><i>Потолок в Квартире</i></u>	
Во всех помещениях Квартиры	без отделки
<u><i>Стены в Квартире</i></u>	
Во всех помещениях Квартиры	без отделки
Установка внутренних межкомнатных стен	да
Установка стен в санузлах	да
Малярные работы	нет
Оштукатуривание стен	нет
<u><i>Полы в Квартире</i></u>	
Во всех помещениях Квартиры	без отделки
Устройство стяжки полов	нет
Настил любых видов полов	нет
Устройство окрасочной гидроизоляции пола в ванной и санузле	да
<u><i>Двери в Квартире</i></u>	
Установка входной металлической двери	да
Установка внутриквартирных дверей во всех помещениях Квартиры	нет
<u><i>Окна в Квартире</i></u>	
Остекление оконных проемов пластиковыми двухкамерными стеклопакетами (ПВХ-профиль) в Квартире	да
Одинарное остекление балконов и лоджий из ПВХ-профиля	да
Установка ручек (при подписании Передаточного акта)	да
Оштукатуривание откосов и установка подоконников	нет
<u><i>Прочие работы в Квартире</i></u>	
Разводка отопления с установкой радиаторов	да
Отвод от стояков горячего и холодного водоснабжения с установкой счетчиков ГВС и ХВС (при подписании Передаточного акта)	да
Установка кранов проходных на трубопроводах	да
Отвод канализационного стояка с заглушкой	да
Установка внутриквартирного ремонтного щитка электроснабжения	да
Установка оконечных сантехнических приборов и оборудования (фаянс, смесители)	нет
Установка полотенецсушителей	нет
Установка кухонной электрической плиты	нет
Устройство электрической разводки	нет
Установка розеток, выключателей	нет
Установка автономных пожарных извещателей	да

**Генеральный директор
ООО Управляющая Компания
«ИНВЕСТСТРОЙКОМПЛЕКС»**

_____/Савицкий Д.А./

Участник долевого строительства

_____/_____/

ПЛАН

объекта долевого строительства (Квартиры)

**Генеральный директор
ООО Управляющая Компания
«ИНВЕСТСТРОЙКОМПЛЕКС»**

_____ /Савицкий Д.А./

Участник долевого строительства

_____ /_____ /