

Договор № ХИ-0-0-0
участия в долевом строительстве

Московская обл., г. Ивантеевка

«00» июля 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЭКОСТРИТ», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 3 по Московской области за основным государственным регистрационным номером 1075038016954, свидетельство серия 50 № 011299240 от 27.11.2007, ИНН 5016017256, КПП 771301001, место нахождения: 127287, гор. Москва, ул. 2-я Хуторская, д. 38А, стр. 1, этаж 8, офис 808, комната 5,6, ОКПО 84331452, в лице Генерального директора Баканова Игоря Федоровича, действующего на основании Устава с одной стороны, и

Гр. Российской Федерации, _____-года рождения, пол: мужской, место рождения: _____, паспорт: _____, выдан _____, дата выдачи: _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____,

именуемый в дальнейшем «**Участник**», вместе именуемые **Стороны**, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 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» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий **Договор участия в долевом строительстве** (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок – земельный участок общей площадью 10 000 кв. м. с кадастровым номером № 50:43:060202:28, расположенный по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, ул. Хлебозаводская, д.10, категория земель – земли населенных пунктов; разрешенное использование: под многоэтажное жилищное строительство.

1.2. Многоквартирный жилой дом – Многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, строительство которого осуществляется на земельном участке по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, ул. Хлебозаводская, д.10, обладающем техническими характеристиками, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Объект долевого строительства – квартира, расположенная в Многоквартирном жилом доме, характеристики которой определены Сторонами в п. 3.1. настоящего Договора и в Приложении № 1 к настоящему Договору, подлежащая передаче Участнику только после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.4. Собственность – право собственности Участника на Объект долевого строительства.

1.5. Общие имущество – помещения в Многоквартирном жилом доме, не являющиеся частями Объекта долевого строительства, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, сети связи, за исключением оптоволоконных кабельных линий передачи и иного оборудования связи, устанавливаемого оператором связи за его счет и входящих в сеть связи оператора связи, находящиеся в Многоквартирном жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного жилого дома объекты, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией, в том числе внутридворовое уличное освещение.

При возникновении у Участника права Собственности на Объект долевого строительства, одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на Общие имущество в Многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.6. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «ЭКОСТРИТ», имеющее в собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника для строительства на Земельном участке Многоквартирного жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.7. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство Многоквартирного жилого дома.

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

1.9. Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, предусмотренная проектной документацией на Многоквартирный жилой дом, состоящая из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, подсобных помещений, а также площадей балконов, лоджий, веранд, террас и кладовых.

1.10. Общая площадь Объекта долевого строительства – это общая площадь Объекта долевого строительства, определяемая в соответствии с законодательством. На момент заключения Договора под общей площадью Объекта долевого строительства понимается площадь всех частей Объекта долевого строительства, включающая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий и террас.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.2. В соответствии со ст. 3 Закона 214-ФЗ правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

2.2.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № RU 50-46-5989-2016 от 08 сентября 2016 г., взамен № RU 50-46-2015-346 от 27 марта 2015 г., выданное Министерством строительного комплекса Московской области, на строительство Многоквартирного жилого дома с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, включая инженерно-техническое обеспечение по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, ул. Хлебозаводская, д. 10, в границах земельного участка с кадастровым номером 50:43:060202:28.

2.2.2. Свидетельство 50-АД № 982664, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 19 марта 2013 года, о государственной регистрации права собственности Застройщика на земельный участок общей площадью 10 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19 марта 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-43/009/2013-162.

2.2.3. Проектная декларация опубликована в газете «ПУЛЬС Ивантеевки» 07 октября 2015 года № 72 (3093).

2.3. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.2. настоящего Договора.

2.4. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом Земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, и строящегося на этом Земельном участке Многоквартирного жилого дома. Указанное имущество считается находящимся в залоге у Участника в порядке, предусмотренном Законом 214-ФЗ, с момента государственной регистрации настоящего Договора.

2.5. Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора, Объект долевого строительства не является предметом спора, залога, ареста, судебного разбирательства, никем не оспаривается, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица не передан и предметом долга не является, а также, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц

2.6. В связи с созданием Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» (далее – Фонд) Застройщик до представления Договора на его государственную регистрацию в орган регистрации прав производит обязательное отчисление (взнос) на номинальный счет Фонда, в порядке и сроки определяемые законодательством РФ.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется построить Многоквартирный жилой дом по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, ул. Хлебозаводская 10 и передать Участнику Объект долевого строительства (квартиру) приложение №2 к настоящему договору.

3.2. Иные технические характеристики Объекта долевого строительства, помимо указанных в п. 3.1 Договора, содержатся в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.3. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику по передаточному акту после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома при условии полной оплаты Участником Цены Договора.

3.4. Участник обязуется принять Объект долевого строительства и оплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.5. Строительство Многоквартирного жилого дома, включая создание сетей инженерно-технического обеспечения с инженерным оборудованием, необходимым для их функционирования, транспортных коммуникаций, объектов озеленения и благоустройства прилегающей территории, осуществляется Застройщиком в строгом соответствии с утвержденной проектной документацией на строительство Многоквартирного жилого дома.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора, то есть общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Квартир, составляет сумму в размере _____ (_____) рубль ___ копеек (далее - «Цена Договора»).

Стороны договорились, что Участник оплачивает Застройщику Цену Договора, указанную в настоящем пункте Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- сумма в размере _____ (_____) рубль ___ копеек оплачивается Участником с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 3010181040000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счете, является Застройщик. Участник вносит денежные средства на указанный в настоящем пункте номинальный счет, в размере 100,00 (Сто и 00/100) процентов суммы, указанной в настоящем пункте, в день подписания настоящего договора.

Перечисление денежных средств в размере _____ (_____) рубль ___ копеек в счет оплаты настоящего Договора осуществляется ООО «ЦНС», ИНН 7736249247 по поручению Участника после регистрации настоящего Договора, по следующим реквизитам: ООО «ЭКОСТРИТ», ИНН 5016017256/ КПП 771301001 р/с 40702810300005001896 в Московский филиал ПАО «Совкомбанк», к/с 30101810945250000967 / БИК 044525967.

Перечисление денежных средств Застройщику в счет оплаты Настоящего Договора производится в течение 1 (одного) рабочего дня с момента получения ООО «ЦНС» информации о регистрации Настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Стоимость создания Квартиры включает в себя затраты на создание всех принадлежностей Квартиры, в том числе инженерных сетей, строений и сооружений, необходимых для их обслуживания, элементов благоустройства прилегающей территории, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией, а также затраты на приобретение прав на земельный участок и уплату налога на землю, арендной платы за весь период действия Договора, а также затраты по выполнению обязательств Застройщика по инвестиционному контракту и иные затраты, связанные со строительством Квартиры и их принадлежностей с учетом колебаний цен на рынке стройматериалов и прочие расходы, связанные со строительством Многоквартирного жилого дома, а также затраты на оплату услуг Застройщика в соответствии с п. 1 ст. 5 Федерального Закона № 214-ФЗ. Сумма на оплату услуг Застройщика, НДС не облагается на основании подпункта 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ.

Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены договора, предусмотренной п.4.1 Договора, либо ее части, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом 214-ФЗ, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда (далее – Требование). Требование направляется в порядке, предусмотренном в п. 11.3 настоящего Договора.

4.2. Участник самостоятельно несет расходы при осуществлении расчетов по настоящему Договору.

4.3. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № ХИ-0-0-0 от «00» 2019 г., НДС не облагается».

4.4. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются выполненными в момент поступления денежных средств в размере _____ (_____) рубль _____ копеек на банковский счет Застройщика.

4.5. Цена Договора, указанная в п. 4.1 Договора, не является окончательной и может быть изменена в связи с отличием Площади Объекта долевого строительства согласно техническому паспорту здания, от Проектной площади Объекта долевого строительства. Окончательная цена Договора определяется после составления технического паспорта здания исходя из стоимости _____ (_____) рублей _____ копеек за 1 (Один) квадратный метр Площади Объекта долевого строительства.

4.5.1. Если Площадь Объекта долевого строительства согласно техническому паспорту здания окажется больше Проектной площади Объекта долевого строительства, то Участник будет обязан уплатить Застройщику разницу между окончательной ценой Договора, определенной согласно п. 4.5 Договора, и Ценой Договора, указанной в п. 4.1.

4.5.2. Если Площадь Объекта долевого строительства согласно техническому паспорту здания окажется меньше Проектной площади Объекта долевого строительства, то Застройщик будет обязан возратить Участнику разницу между Ценой Договора, указанной в п. 4.1, и окончательной ценой Договора, определенной согласно п. 4.5 Договора.

4.5.3. Цена договора, указанная в п. 4.1 Договора не подлежит уточнению в случае, если разница в Площади Объекта долевого строительства согласно техническому описанию здания и Проектной площади Объекта долевого строительства составляет менее 1 (одного) квадратного метра.

4.6. Уплата Цены Договора производится Участником в следующем порядке:

4.6.1. Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора, уплачивается Участником в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 12 настоящего Договора.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику: после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, но не позднее 31 декабря 2019 года, при условии полного и надлежащего исполнения Участником финансовых обязательств по Договору. Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательство по передаче Квартиры Участнику.

5.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами. В передаточном акте указывается Общая площадь Объекта долевого строительства.

5.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи объекта долевого строительства, указанного п. 5.1. настоящего Договора, уведомляет Участника о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, готовности к передаче Объекта долевого строительства и дате такой передачи, заказным письмом с описью вложения с уведомлением по адресу Участника (далее – «Уведомление»), указанному в разделе 12 настоящего Договора. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 2 (двух) календарных дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник. Участник в период с даты получения Уведомления до даты передачи Объекта долевого строительства, указанной в Уведомлении, должен в присутствии представителя Застройщика осмотреть Объект долевого строительства, о чем Стороны дополнительно договариваются по телефону: **8-000-000-00-00, E-mail:**

5.4. Участник обязуется в срок, указанный в уведомлении Застройщика (п. 5.3. настоящего Договора), предварительно осмотрев Объект долевого строительства, прибыть по адресу указанному в уведомлении Застройщика, для подписания передаточного акта. Если у Участника имеются обоснованные претензии к Объекту долевого строительства, либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания передаточного акта или потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также проектной документации в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты осмотра Объекта долевого строительства.

5.5. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.4. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в

случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, 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.

5.6. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5. настоящего Договора, Участник несет все расходы по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Многоквартирного жилого дома с даты составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику в соответствии с п. 5.5. настоящего Договора.

5.7. В случае если строительство (создание) Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

5.8. С момента подписания Сторонами передаточного акта (за исключением случая одностороннего подписания передаточного акта согласно п. 5.5 настоящего Договора) все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоэтажного жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

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

6.2 Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, если иное не предусмотрено законодательством РФ. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании передаточного акта, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках.

6.3 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объектов долевого строительства в Многоквартирном жилом доме.

6.4 Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за ненадлежащей эксплуатации Участником Объекта долевого строительства и Многоквартирного жилого дома в целом.

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

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

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН, УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ УЧАСТНИКОМ

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. Принять участие в долевом строительстве Многоквартирного жилого дома путем уплаты Застройщику денежных средств в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора.

7.1.2. В срок, указанный в уведомлении Застройщика (п. 5.3 Договора), принять Объект долевого строительства путем подписания передаточного акта.

7.1.3. С момента ввода дома в эксплуатацию самостоятельно нести расходы по плате за жилое помещение и коммунальные услуги. Участник уплачивает плату за жилое помещение и коммунальные

услуги с момента ввода дома в эксплуатацию, управляющей организации, с которой Застройщиком заключен договор управления Многоквартирным жилым домом. Договор управления многоквартирным жилым домом заключается Участником с управляющей организацией одновременно с подписанием передаточного акта. Участник уплачивает управляющей организации единовременный авансовый платеж за жилое помещение и коммунальные услуги за три первых месяца оказания услуг по управлению Многоквартирным жилым домом.

7.1.4. Самостоятельно нести расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию права Собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.1.5. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 2 (двух) календарных дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

7.1.6. В срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения от Застройщика письменного уведомления об изменении Площади Объекта долевого строительства согласно техническому описанию здания, уплатить Застройщику сумму (разницу) согласно п. 4.5.1. настоящего Договора.

7.2. До получения свидетельства о праве Собственности на Объект долевого строительства Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства. Перепланировка или переоборудование Объекта долевого строительства допускается только в установленном в соответствии с законодательством РФ порядке после получения свидетельства о праве Собственности на Объект долевого строительства.

7.3. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора, и подписания передаточного акта.

7.4. Обязанности Застройщика:

7.4.1. За свой счет и за счет денежных средств Участника организовать строительство Многоквартирного жилого дома.

Полученные по Договору денежные средства используются Застройщиком по целевому назначению: на финансирование (возмещение) затрат на строительство Многоквартирного жилого дома, включая затраты на создание сетей инженерно-технического обеспечения с инженерным оборудованием, необходимым для их функционирования (за исключением оптоволоконных кабельных линий передачи и иного оборудования связи, устанавливаемого оператором связи за его счет и входящих в сеть связи оператора связи), транспортных коммуникаций, объектов озеленения и благоустройства прилегающей территории, предусмотренных утвержденной проектной документацией на строительство Многоквартирного жилого дома; затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельные участки, на которых осуществляется строительство; затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным; строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, предусмотренных соответствующей проектной документацией; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения; а также на финансирование иных затрат, предусмотренных действующим законодательством РФ, регулирующим привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных жилых домов (за исключением оптоволоконных кабельных линий передачи и иного оборудования связи, устанавливаемого оператором связи за его счет и входящих в сеть связи оператора связи). В случае если по окончании строительства фактические затраты на строительство превысят сумму Возмещения и между Сторонами не будет подписано соглашение об увеличении Возмещения, такое превышение покрывается за счет Вознаграждения Застройщика. В случае, если по окончании строительства Многоквартирного жилого дома суммы Возмещения превысят фактические затраты на строительство, понесенные Застройщиком, такое превышение (экономия средств долевого строительства) остается у Застройщика и возврат указанной экономии Участнику не производится. После окончания строительства Многоквартирного жилого дома указанная экономия включается в Вознаграждение Застройщика за услуги в рамках настоящего Договора.

7.4.2. Передать Участнику Объект долевого строительства по подписываемому между Сторонами передаточному акту.

7.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта и осуществления расчетов между Сторонами по результатам определения Площади Объекта долевого строительства согласно техническому описанию здания.

7.6. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им полностью Цены Договора и с предварительного согласия Застройщика.

При этом уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке.

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, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, вступление в силу законодательных актов, влекущих невозможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет права на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого отказа.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий наличие обстоятельств непреодолимой силы.

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 Сторон спор подлежит рассмотрению в суде по месту нахождения Застройщика.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения спора. 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 10 (Десять) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

9.3. Стороны договорились, что любые иски по спорам из настоящего Договора или в связи с ним подлежат рассмотрению в Мещанском районном суде города Москвы. Данное соглашение является соглашением об изменении территориальной подсудности дел (соглашением о договорной подсудности), предусмотренным ст. 32 Гражданского процессуального кодекса РФ. Отказ от договорной подсудности, предусмотренной настоящим Договором, возможен лишь путем заключения нового соглашения сторон об изменении договорной подсудности.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника с предварительного уведомления Застройщика в одностороннем порядке в случаях:

– неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи Объекта долевого строительства на 2 (два) месяца;

– существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

10.3. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по основаниям, указанным в п. 10.2 настоящего Договора, Застройщик обязан в порядке и сроки, предусмотренные в Законе 214-ФЗ, вернуть денежные средства, уплаченные Участником в счет цены настоящего Договора,

а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств или части денежных средств, уплаченных в счет цены Договора на расчетный счет Застройщика, до дня их возврата Застройщиком Участнику.

10.4. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10 (десяти) процентов от цены Договора (п. 4.1.), что составляет _____ (_____) рубля __ копеек.

10.5. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей Участник 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.

10.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания передаточного акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) % от цены Договора за каждый день просрочки.

10.7. Участник уплачивает штрафы и неустойки указанные в п. 10.4., 10.5., 10.6. настоящего Договора в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента получения письменного требования от Застройщика. В случае просрочки оплаты Застройщик имеет право удержать денежные средства в вышеуказанном размере из суммы подлежащей возврату Участнику в случае расторжения настоящего Договора.

10.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом 214-ФЗ и другими законодательными актами Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного жилого дома, является конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 2 (двух) дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.3. Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением (если иное не предусмотрено условиями настоящего Договора) по адресам, указанным в разделе 12 настоящего Договора.

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

11.5. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.6. Подписанием настоящего Договора Участник выражает свое согласие Застройщику и его уполномоченным представителям на обработку его персональных данных (далее – «Согласие»).

Под обработкой персональных данных понимаются любые действия (операции) Застройщика и его уполномоченных представителей с предоставленными персональными данными, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных», включая (но не ограничиваясь) сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, распространение (в том числе передача, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях, или без использования таких средств, если обработка персональных данных без использования таких средств соответствует характеру действий (операций), совершаемых с персональными данными с использованием средств автоматизации, то есть позволяет осуществлять в соответствии с заданным алгоритмом поиск персональных данных, зафиксированных на материальном носителе и содержащихся в картотеках или иных систематизированных собраниях персональных данных, и/или доступ к таким персональным данным, а также на передачу (в том числе трансграничную) этих персональных данных уполномоченным представителям Застройщика.

Застройщик вправе осуществлять обработку предоставляемых персональных данных согласно следующему перечню: фамилия; имя; отчество; дата и место рождения; адрес; семейное, имущественное положение; доходы; сведения о месте жительства; гражданство; данные документов, удостоверяющих личность; идентификационный номер налогоплательщика; сведения о трудовой деятельности; сведения о документах, содержащих персональные данные; номера контактных телефонов, адресов электронной

почты, контактные данные социальных сетей; иные персональные данные.

Целью обработки персональных данных является надлежащее выполнение Застройщиком своих обязательств, вытекающих из федеральных законов, иных правовых и нормативных актов, в том числе актов федеральных органов исполнительной власти, Банка России, а также из настоящего Договора и любых иных договоров и соглашений.

Согласие действует в течение неопределенного срока и может быть отозвано Участником путем направления заявления в письменной форме об отзыве согласия, которое направляется по адресу: 127287, гор. Москва, ул. 2-я Хуторская, д. 38А, стр. 1, этаж 8, офис 808, комната 5,6. При этом Застройщик в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения такого заявления прекращает обработку персональных данных и уничтожает их, за исключением персональных данных, включенных в документы, обязанность по хранению которых прямо предусмотрена законодательством и внутренними документами Застройщика. Хранение таких персональных данных осуществляется Застройщиком в течение срока, установленного законодательством РФ и внутренними документами Застройщика.

Предполагаемый круг пользователей персональными данными Участника включает в себя работников Застройщика, сотрудников регулирующих, контролирующих и надзорных государственных органов, контрагентов Застройщика и иных лиц при осуществлении ими своих полномочий в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и заключенных договоров и соглашений.

Застройщик имеет право на предоставление информации, содержащей персональные данные Участника третьим лицам по официальному запросу в установленных законодательством РФ случаях. Также Участник подтверждает, что персональные данные могут быть получены Застройщиком от любых третьих лиц.

Участник дает согласие на получение в виде смс-сообщений, сообщений электронной почты, сообщений в социальных сетях и любых иных сообщений посредством электронных средств коммуникации информации об услугах и деятельности Застройщика на указанные контактные данные (номер телефона, адрес электронной почты, страницы в социальных сетях и др.).

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «ЭКОСТРИТ»

Место нахождения: 127287, гор. Москва, ул. 2-я Хуторская, д. 38А, стр. 1, этаж 8, офис 808, комната 5,6

Почтовый адрес: 127287, гор. Москва, ул. 2-я Хуторская, д. 38А, стр. 1, этаж 8, офис 808, комната 5,6

ИНН 5016017256 КПП 771301001

р/с 40702810300005001896

в Московский филиал ПАО «Совкомбанк»,

к/с 30101810945250000967

БИК 044525967

Тел./факс +7(495)748-02-32

Генеральный директор

_____/ **Баканов И.Ф./**

М.П.

Участник долевого строительства:

года рождения, пол: мужской, место рождения: _____, паспорт: _____, выдан _____, дата выдачи: _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу:

тел.:

E-mail:

_____/ **Иванов Иван Иванович/**

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Технические характеристики Жилого дома:	
Этажность:	16 этажей
Конструктив:	Монолит

Технические характеристики квартиры:	
Номер секции	2
Этаж	3
Порядковый номер	113
Количество комнат	1
Проектная общая площадь КВАРТИРЫ	32,48 кв.м.
Строительный адрес (почтовый адрес уточняется по окончании строительства)	Московская область, г. Ивanteeвка, ул. Хлебозаводская 10.
Корпус:	-
Лоджия/балкон:	лоджия
Внутриквартирные перегородки:	устанавливаются
Оконные проемы:	Установка блоков ПВХ, установка балконных блоков ПВХ, установка наружных оконных сливов из оцинкованной стали, кроме лоджий.
Остекление лоджий:	Установка алюминиевых витражей с одинарным остеклением на лоджиях с отливами (высотой 1600мм).
Входная дверь:	Установлена.
Канализация:	Выполняется прокладка магистральных трубопроводов в полном объеме. Внутренняя разводка выполняется с отводами в пределах сантехнического короба, оканчивающихся установленными на них заглушкой. Санитарно-техническое оборудование (ванны, умывальники, компакт-унитазы, мойки и т.п.) не устанавливается.
Водоснабжение:	Выполняется прокладка магистральных горизонтальных и вертикальных трубопроводов с отводами в пределах сантехнического короба, оканчивающихся установленными на них шаровым краном, счётчиком воды и заглушкой. Внутриквартирная разводка и монтаж сантехнических приборов не производится. Противопожарный водопровод выполняется в объёме проекта.
Вентиляция:	Выполняется в объёме проекта.
Электроснабжение:	В МОП в объёме проекта. В квартирах: ввод в квартиру с установкой щитка механизации, без поквартирной разводки
Телефонные линии. Домофон:	Выполняется прокладка магистрального кабеля по слаботочному стояку с ответвлением в слаботочные отсеки поэтажных шкафов связи. Прокладка провода с установкой переговорной трубки домофона в прихожей и вызывной панели на входных в подъезды дверях.
Теплоснабжение:	Выполняется в объёме проекта. Монтаж приборов отопления отечественного производства с приборами регулирования в виде шарового крана.
Полы:	Устройство гидроизоляции в санузлах.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Генеральный директор
ООО «ЭКОСТРИТ»

Участник

_____/ **Баканов И.Ф.** /

_____/ /

М.П.

План 3 этажа Жилого дома

Объект долевого строительства:
(выделен цветом)

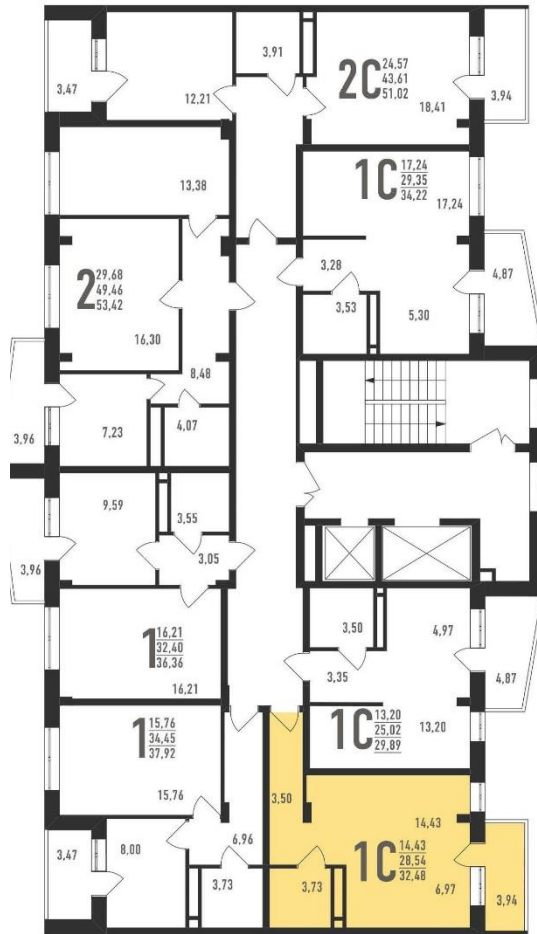
Секция - 2

Проектная общая площадь – **32,48** кв.м.

Количество комнат – **1**

Порядковый № - **113**

Поэтажный план



ПОДПИСИ СТОРОН:

Генеральный директор
ООО «ЭКСТРИТ»

Участник

_____/ **Баканов И.Ф.** /
М.П.

_____/ /