

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, деревня Мамоново, Можайское шоссе, вблизи жилого дома 136.

Место подписания:
Россия, Московская область, город Одинцово

Дата подписания:
«__» _____ 20__ года

Закрытое акционерное общество «Социальное и промышленное строительство» (сокращенно: ЗАО «Соцпромстрой») зарегистрировано Администрацией Одинцовского района Московской области, постановление № 969 от 13.05.1994 года, регистрационный номер 2067, свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 2052 от 18.12.1998 года выдано Московской областной регистрационной палатой; Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, серии 50 № 010619531, зарегистрировано инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Одинцово, Московской области 10 января 2003 года, основной государственный регистрационный номер 1035006450775, ИНН 5032012311, ОКПО 34830894, место нахождения: 143002, Россия, Московская область, город Одинцово, улица Старое Яскино, дом 75 «А», в лице **Генерального директора Панова Михаила Михайловича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны,

и **Гражданка _____**, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом 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», с изменениями и дополнениями на дату подписания данного Договора (далее по тексту – «Закон об участии в долевом строительстве»), заключили настоящий договор (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением подрядных организаций построить на земельном участке по строительному адресу: Московская область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, деревня Мамоново, Можайское шоссе, вблизи жилого дома № 136, **2-х секционный 22-12 этажный жилой дом со встроенными детскими садами**, далее по тексту – **Многokвартирный жилой дом**, в соответствии с проектной документацией, разработанной **Закрытым акционерным обществом «Социальное и промышленное строительство»**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома в предусмотренный настоящим Договором срок передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. Стороны согласовали, что объектом долевого строительства по настоящему Договору является **жилое помещение _____ комнатная квартира проектный № _____**, этаж _____, секция _____, количество балконов и лоджий _____ (далее по тексту – «**Объект долевого строительства**»). Общая площадь жилого помещения составляет _____ (_____) квадратных метра, кроме того, площадь балконов и лоджий составляет _____ (_____) квадратных метра, **итого площадь Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) квадратных метра.**

Площадь Объекта долевого строительства, указанная в настоящем Договоре, является проектной, а фактическая площадь будет определяться по данным технической инвентаризации после завершения строительства Многоквартирного жилого дома.

Расположение Объекта долевого строительства указано в Выписке из плана Многоквартирного жилого дома, являющейся Приложением № 2 к настоящему Договору.

- Общая площадь Многоквартирного жилого дома – 12 178,2 м²;

- Материал наружных стен Многоквартирного жилого дома двух типов:

- Тип 1. Состав стены изнутри наружу: полистеролбетонные блоки толщ. 375мм; наружный слой – кирпичная кладка толщ. 120мм из керамического лицевого одинарного пустотелого кирпича.

- Тип 2. Состав стены изнутри наружу: монолитный железобетон толщ. 22 мм, утеплитель – базальтовые минераловатные плиты толщ. 180 мм; наружный слой –

кирпичная кладка толщ. 120мм из керамического лицевого одинарного пустотелого кирпича;

- Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон; класс энергоэффективности – В;
- Класс сейсмостойкости – 6 баллов.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства одновременно является подтверждением права общей собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

Состав общего имущества Многоквартирного жилого дома и размер доли Участника долевого строительства в праве общей собственности на общее имущество в нем определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома на основании документов:

(а) Разрешение на строительство № RU50-19-5928--2016 от 02.09.2016 г. выдано Министерством строительного комплекса Московской области;

(б) Договор аренды земельного участка № 7950 от 21 февраля 2020 года в отношении земельного участка общей площадью 1873+/-15 кв.м., кадастровый номер 50:20:0030121:1095, земли населенных пунктов, заключенный между ЗАО «Соцпромстрой» и Администрацией Одинцовского городского округа Московской области, зарегистрированный 26 марта 2020 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, номер регистрации 50:20:0030121:1095-50/001/2020-2.

1.4. Привлечение средств Участника долевого строительства производится в соответствии с Проектной декларацией строительства второй очереди многоэтажного многоквартирного жилого дома с объектами инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, вблизи жилого дома № 136, опубликованной в сети «Интернет» на сайте: www.домнабаковке.рф (далее – Проектная декларация).

1.5. Застройщик гарантирует отсутствие правоприязаний на Объект долевого строительства, иных договоров участия в долевом строительстве и каких-либо обременений правами третьих лиц и иных правовых ограничений на Объект долевого строительства.

1.6. Указанный в настоящем Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Многоквартирного жилого дома. Почтовый адрес будет присвоен Многоквартирному жилому дому после его ввода в эксплуатацию.

II. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Планируемый срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – **30 сентября 2022 года**. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2. Стороны согласовали, что Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства **досрочно**. В любом случае Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи **в течение 2 (двух) месяцев со дня ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию**.

2.3. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве срок передачи Объектов долевого строительства, входящих в состав Многоквартирного жилого дома, единый для всех участников долевого строительства.

2.4. Застройщик в письменной форме уведомляет Участника долевого строительства о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока передачи Объекта долевого строительства, предусмотренного пунктом 2.1 настоящего Договора, а при досрочном исполнении Застройщиком обязанности по передаче Объекта долевого строительства (п. 2.2) – не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения 2 (двух) месяцев со дня получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, а также предупреждает в таком уведомлении Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и

о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве.

2.5. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня, следующего за днём получения такого уведомления.

2.6. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан принять Объект долевого строительства **в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за днём получения уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче**, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 2.2. настоящего Договора, по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, подписываемому Сторонами.

2.7. Застройщик по истечении двух месяцев, отсчитываемых с последнего дня, установленного для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (пункт 2.2 настоящего Договора), вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, указанном частью 6 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве, при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 2.2 настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признаётся перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.8. Расходы по содержанию Объекта долевого строительства с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства несёт Застройщик, а с момента подписания такого Акта – Участник долевого строительства. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несёт Застройщик, а с момента передачи – Участник долевого строительства.

2.9. Если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в срок, указанный в пункте 2.1. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. Изменение предусмотренного п. 2.1 настоящего Договора срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом об участии в долевом строительстве.

III. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

3.1. Общая сумма денежных средств, подлежащих уплате по настоящему Договору со стороны Участника долевого строительства (далее по тексту – «Цена Договора»), определяется как произведение стоимости одного квадратного метра на проектную площадь Объекта долевого строительства.

Стоимость одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства составляет _____,00 руб. (_____ рублей 00 копеек), в том числе услуги по содержанию Застройщика в размере _____,00 руб. (_____ рублей 00 копеек).

Таким образом, Цена настоящего Договора составляет _____,00 руб. (_____ рублей 00 копеек).

В указанную Цену Договора включены услуги по содержанию Застройщика (исполняющего обязанности Заказчика строительства Многоквартирного жилого дома согласно п.4.5. настоящего Договора), в размере 1,1% от общей суммы Договора, что составляет _____,00 руб. (_____ рублей 00 копеек).

Цена, определенная в настоящем Договоре, не включает в себя затраты, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора (государственную пошлину Стороны оплачивают в равных долях) и с оформлением документов для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (указанные расходы несёт Участник долевого строительства) и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов.

Участник долевого строительства уплачивает Цену настоящего Договора путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика, указанный в настоящем Договоре, в порядке и сроки согласно Графику платежей, являющемуся Приложением № 1 к настоящему Договору. При этом платёжные документы, оформляемые

Участником долевого строительства, должны однозначно указывать на номер договора.

3.2. Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома сообщает Участнику долевого строительства информацию о фактической площади Объекта долевого строительства по данным первого обмера органами технической инвентаризации и об окончательной Цене Договора. Окончательная Цена Договора определяется как произведение стоимости одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства на площадь Объекта долевого строительства по данным их первого обмера органами технической инвентаризации.

3.3. При увеличении площади Объекта долевого строительства по данным первого обмера органами технической инвентаризации более чем на 1% (один процент) Участник долевого строительства доплачивает Застройщику денежную сумму, являющуюся разницей между окончательной Ценой Договора, определённой по правилам пункта 3.2 настоящего Договора исходя из фактической площади Объекта долевого строительства, и уже уплаченной Участником долевого строительства денежной суммой.

3.4. При уменьшении площади Объекта долевого строительства по данным первого обмера органами технической инвентаризации более чем на 1% (один процент), Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежную сумму, являющуюся разницей между величиной денежных средств, уже уплаченных Участником долевого строительства по настоящему Договору, и окончательной Ценой Договора, определённой по правилам пункта 3.2 настоящего Договора исходя из фактической площади Объекта долевого строительства.

3.5. Пункт 3.4 настоящего Договора применяется только в том случае, если с момента заключения настоящего Договора до первого обмера органами технической инвентаризации не производилось изменений конструктивных элементов Объекта долевого строительства и других работ, повлекших изменение проекта, отраженного в выписке из Плана Многоквартирного жилого дома (Приложение № 2 к настоящему Договору) или отступление от него (перепланировка, переоборудование и (или) переустройство, возведение (разборку) внутренних перегородок, пробивка (закладку) проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и др.) и (или) отделочных работ на Объекте долевого строительства.

3.6. При изменении проектной площади Объекта долевого строительства в соответствии с п. 3.3, 3.4 настоящего Договора, Цена Договора считается измененной по соглашению Сторон без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору с момента получения Сторонами данных о фактической площади Объекта долевого строительства по данным первого обмера органами технической инвентаризации и направления заинтересованной стороной другой стороне письменного требования о производстве доплаты/возврата денежных средств за увеличение/уменьшение площади Объекта долевого строительства. Указанное письменное требование должно быть исполнено обязанной стороной в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня его получения.

3.7. Стороны согласовали, что допустимое изменение общей площади Объекта долевого строительства составляет 5% (пять процентов).

3.8. Стороны подтверждают, что разница между Ценой настоящего Договора и себестоимостью Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по настоящему Договору, остаётся у Застройщика.

3.9. Обязанности Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик принимает от Участника долевого строительства в предусмотренном настоящим Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Денежные средства Участника долевого строительства, оплачиваемые Застройщику по настоящему Договору, являются средствами целевого финансирования и не облагаются НДС.

4.2. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома своими силами и силами привлечённых подрядных организаций на основании:

-Свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0063.06-2009-5032012311-С-035 от 17 марта 2016 года. Условия действия свидетельства: территория Российской Федерации без ограничения срока, выдано Союзом строителей Московской области «Мособлстройкомплекс» саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих строительство;

-Свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № ГП-066-1035006450775-07 от 07 июля 2016 года. Условия действия свидетельства: без ограничения территории и срока действия, выдано Союз Саморегулируемая организация «Гильдия проектировщиков».

4.3. Застройщик обеспечивает соблюдение требований к размеру собственных денежных средств, нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, установленных Правительством Российской Федерации, а также соблюдение сроков предоставления отчетности и выполнение иных обязательств, установленных Законом об участии в долевом строительстве и иными нормативными актами Российской Федерации.

4.4. Застройщик обеспечивает строительство и получение разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, принимает на себя обязательства по заключению договоров с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.

4.5. Застройщик выполняет обязанности и права технического Заказчика строительства Многоквартирного жилого дома.

4.6. Застройщик осуществляет оформление предусмотренной законом документации на строительство Многоквартирного жилого дома, а также соблюдает требования проекта и допускает от него отступления только в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.7. Застройщик обеспечивает качество выполненных строительно-монтажных работ и Объекта долевого строительства в соответствии с обязательными правилами, установленными действующим законодательством.

Свидетельством того, что обязанности Застройщика считаются выполненными, а качество произведенных работ по строительству Многоквартирного жилого дома соответствует проекту и правовым актам, является утвержденное в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

4.8. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства на момент подписания настоящего Договора и до подписания Акта приема-передачи не продан, не заложен, не сдан в аренду, не имеет финансовых и прочих притязаний со стороны третьих лиц.

4.9. Застройщик ведет общие дела по предмету Договора и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, ведет учет затрат по строительству, действует в интересах Участника долевого строительства на основании данного договора без доверенности.

Застройщик привлекает, без согласия Участника долевого строительства, к участию в совместной деятельности по строительству Многоквартирного жилого дома иных участников долевого строительства, принимая на себя обязательства по передаче им части принадлежащей Застройщику доли.

4.10. Условия договоров долевого участия в строительстве, заключенных с другими участниками долевого строительства, не могут изменить прав Участника долевого строительства в отношении его доли по настоящему Договору, размера и условий внесения денежных средств.

4.11 Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства после сдачи Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию его долю от участия в строительстве Многоквартирного жилого дома – Объект долевого строительства без чистовой отделки, то есть без выполнения следующих видов работ:

- стяжек и верхнего покрытия полов;
- отделки стен и потолков любыми отделочными материалами;
- штукатурки, окраски, шпатлевки и разделки швов и рустов стен и потолков;
- установки подоконников;
- монтажа внутриквартирной разводки слаботочных сетей: телефонизации, сетей ТВ, радиодиффузии, домофонной связи и любых оконечных устройств;
- монтажа внутренней разводки сетей электроснабжения, оконечных электротехнических устройств (выключатели, розетки, осветительные приборы, электротехнические устройства);
- установки санитарно-технического оборудования;
- внутренней разводки систем горячего и холодного водоснабжения, канализации и оконечных устройств;
- установки внутренних дверей.

4.12. В соответствии с проектной документацией в Объекте долевого строительства выполняются следующие работы:

- входные двери в жилое помещение;
- остекление лоджий и балконов пластиковыми стеклопакетами;
- остекление оконных проемов пластиковыми оконными блоками согласно проекту без установки подоконных досок, без выполнения откосов;

- монтаж системы отопления в полном объеме с использованием оборудования и материалов отечественного производства;
- проводка силовой электрической сети, слаботоковых сетей выполняется до ввода в Объект долевого строительства с установкой квартирного электрического щита на два присоединения, с установкой одной розетки;
- монтаж пожарной сигнализации, в том числе пожарных извещателей;
- разводка стояков горячей, холодной воды, и трубопроводов до узла учета;
- стояки канализации;
- установка поэтажных электрических щитков в нишах, находящихся на этаже в общих коридорах;
- установка закладных деталей, обеспечивающих ввод проводов в Объект долевого строительства для подключения к поэтажным щитам;
- устройство межкомнатных перегородок.

4.13. Застройщик по отдельному договору с Участником долевого строительства может выполнить работы по отделке и инженерно-техническому обустройству Объекта долевого строительства.

4.14. Застройщик ведёт бухгалтерский учёт по строительству, привлечению инвестиций и реализации Объектов долевого строительства, входящих в состав Многоквартирного жилого дома, контролирует фактические затраты, предоставляет информацию уполномоченным органам в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.15. Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов. Указанные обязанности могут быть выполнены Застройщиком по отдельному договору с Участником долевого строительства.

4.16. Застройщик не принимает на себя обязанностей по постановке на кадастровый учёт Многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства и не несет связанной с этим ответственности.

4.17. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

V. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Участник долевого строительства обязуется уплачивать Цену настоящего Договора в размере и сроки, предусмотренные настоящим Договором и Приложением № 1 к нему. Участник долевого строительства Дополнительно принимает на себя обязанности по:

- проведению расчетно-кассовых операций банком (при оплате Цены данного Договора);
- государственной регистрации настоящего Договора (оплата государственной пошлины производится в равных долях с Застройщиком);
- оформлению права собственности на Объект долевого строительства (услуги нотариуса, государственная пошлина и иные возможные платежи).

5.2. Участник долевого строительства согласен с возможным вхождением новых участников долевого строительства при условии, что новые договоры не будут изменять прав Участника долевого строительства в отношении его доли от участия в строительстве Многоквартирного жилого дома, выделяемой ему в виде Объекта долевого строительства, размера и условий внесения Цены Договора.

5.3. Участник долевого строительства вправе получать информацию о ходе строительства Многоквартирного жилого дома и объёме выполнения работ, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную, финансовую и производственную деятельность Застройщика.

5.4. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение и разборка внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд, в стенах и перекрытиях и т.д.), а также не осуществлять переустройство или перепланировку без получения предусмотренных действующим законодательством разрешений и согласований.

Участник долевого строительства принимает на себя обязательство не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Многоквартирном жилом доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы,

затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома) без согласия Застройщика, а также уполномоченных органов, оформленного в письменном виде.

5.5. Участник долевого строительства (его правопреемники и приобретатели прав при уступке прав по настоящему Договору) вправе обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его правопреемниками (приобретателями прав) Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и проведения кадастрового учета Объекта долевого строительства.

5.6. Обязательства Участника долевого строительства в отношении Договора считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.7. Участник долевого строительства обязуется принять по Акту приема-передачи Объект долевого строительства с техническими характеристиками указанными в пунктах 4.11.и 4.12. данного Договора.

5.8. Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства до момента заключения договора управления Многоквартирным жилым домом с управляющей организацией.

Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Многоквартирного жилого дома пропорционально площади Объекта долевого строительства, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы/услуги по управлению Многоквартирным жилым домом, содержание общего имущества в Многоквартирном жилом доме с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства до момента заключения договора управления Многоквартирным жилым домом с управляющей организацией.

5.9. В случае неявки Участника долевого строительства для подписания Акта приема-передачи в указанный в пункте 2.5 срок, на него возлагается обязанности, указанные в п. 5.8 настоящего Договора, пропорционально площади Объекта долевого строительства начиная с момента истечения десяти дней со дня получения уведомления.

VI. УСТУПКА ПРАВ, ПЕРЕВОД ДОЛГА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по настоящему Договору исключительно после государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом об участии в долевом строительстве.

При этом уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после полной уплаты им Цены настоящего Договора, права требования на который уступаются, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. До подписания договора (соглашения) об уступке прав требования Участник долевого строительства обязан подписать с Застройщиком акт сверки по оплате настоящего Договора. При отсутствии у Застройщика акта сверки по оплате настоящего Договора, подписанного Участником долевого строительства, ответственность по оплате задолженности ложится на приобретателя прав требования.

При проведении уступки Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору после полной оплаты им Цены настоящего Договора, текст договора (соглашения) об уступке прав требований по настоящему Договору подлежит обязательному согласованию с Застройщиком. Согласование Застройщика должно быть письменно отражено в тексте договора (соглашения) об уступке прав требований по настоящему Договору.

6.2. Уступка прав требований и (или) перевод долга, основанные на настоящем Договоре, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Договор (соглашение) об уступке прав требования, не согласованный с Застройщиком, государственной регистрации не подлежит.

6.3. Участник долевого строительства письменно уведомляет Застройщика о состоявшейся уступке прав требований по настоящему Договору в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации уступки прав требований

6.4. Приобретатель прав требований приобретает все права и обязанности Участника долевого строительства по настоящему Договору в отношении Объекта

долевого строительства, право требования на который уступаются, с момента государственной регистрации уступки прав требований и (или) перевода долга.

VII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае просрочки исполнения своего обязательства по оплате, предусмотренного пунктом 3.1. и Приложением № 1 настоящего Договора (в том числе просрочки уплаты соответствующего платежа), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере, установленном Законом об участии в долевом строительстве.

7.3. В случае просрочки исполнения своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства, предусмотренного пунктом 2.1 настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере, установленном Законом об участии в долевом строительстве.

7.4. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 5.4 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику стоимость восстановительных работ и уплатить штраф в размере 50% (пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласия Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.5. Какие-либо меры ответственности не применяются к Стороне в случае, если неисполнение или ненадлежащее исполнение Стороной обязательств по настоящему Договору вызвано неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств другой Стороной.

VIII. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

8.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет. Указанный срок исчисляется с момента получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный срок исчисляется со дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

8.3. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

IX. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома, и строящийся на этом земельном участке Многоквартирный жилой дом.

9.2. В соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", **Застройщик производит отчисления в компенсационный фонд в размере 1,2 процента от цены настоящего Договора, что составляет _____ (_____ рублей 00 копеек).**

Х. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.2. Все изменения и дополнения настоящего Договора осуществляются Сторонами путём заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору. Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента такой регистрации.

10.3. Сторона обязуется отвечать на требование другой Стороны об изменении или расторжении настоящего Договора не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за днём получения требования другой Стороны. При неполучении ответа в срок, предусмотренный настоящим пунктом, Сторона, выступающая с требованием об изменении или расторжении настоящего Договора, вправе обратиться с иском в суд о понуждении другой Стороны к изменению или расторжению настоящего Договора, кроме случаев, когда в соответствии с законодательством Российской Федерации такое изменение или расторжение допускается в одностороннем внесудебном порядке.

10.4. Одностороннее расторжение договора допускается только в случаях, предусмотренных ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве.

ХІ. ФОРС-МАЖОР

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

11.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, должна информировать другую сторону о начале и об окончании обстоятельств форс-мажора, в противном случае эта сторона лишается права ссылаться на указанные обстоятельства как на форс-мажорные.

11.3. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

11.4. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

ХІІ. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

12.2. Действие Договора может быть прекращено досрочно по взаимному соглашению Сторон.

12.3. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

12.4. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет недействительность других его положений.

12.5. Во всём, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

12.6. При изменении наименования, места нахождения, почтового адреса, платёжных реквизитов Сторон либо иных сведений, способных повлиять на исполнение настоящего Договора, Стороны письменно уведомляют об этом друг друга в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за днём, когда это изменение приобрело юридическую силу для третьих лиц.

12.7. Любые уведомления, связанные с настоящим Договором, считаются надлежащими, если они составлены в письменной форме, подписаны уполномоченным представителем направляющей Стороны и переданы заказным письмом с описью вложения или курьерской доставкой с описью вложения и распиской в получении. При

этом соответствующее уведомление должно быть направлено по почтовому адресу, указанному в разделе XII настоящего Договора, или вручено лично под расписку Стороне или лицу, уполномоченному Стороной. Отказ Стороны или лица, уполномоченного Стороной, принять уведомление либо отсутствие Стороны или лица, уполномоченного Стороной, по почтовому адресу, указанному в разделе XII настоящего Договора, фиксируется документально, и в этом случае уведомление считается надлежащим.

12.8. Все споры и разногласия разрешаются путём переговоров Сторон посредством обязательного направления другой Стороне претензии по правилам, указанным в Законе об участии в долевом строительстве. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть её и направить ответ на неё в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня, следующего за днём получения такой претензии. В случае не достижения Сторонами соглашения или неполучения ответа на претензию споры передаются на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика.

12.9. Настоящий Договор составлен в четырёх подлинных идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: два экземпляра для Застройщика, третий для Участника долевого строительства и четвёртый – для хранения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.10. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

12.11. Приложениями к настоящему Договору являются:

- Приложение № 1 – График внесения денежных средств (на 1 листе)
- Приложение № 2 – Выписка из Плана Многоквартирного жилого дома (на 1 листе)

XIII. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ, РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик
ЗАО «Соцпромстрой»

Участник долевого строительства

Юридический адрес: 143002, Московская обл., г. Одинцово, ул. Старое Яскино, д.75 «А»
Тел: (495) 599-40-09
ИНН 5032012311, КПП 503201001
Банковские реквизиты:
р/с 40702810540000040938
в ПАО СБЕРБАНК г. Москва
БИК 044525225
к/с 3010181040000000225

Генеральный директор

Панов М.М.

к Договору № ____/ДС-136-II от __.__.20__ года
участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома.

График внесения денежных средств

В соответствии с пунктом 3.1 и 3.2 Договора № ____/ДС-136-II от __.__.20__ года участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, деревня Мамоново, Можайское шоссе, вблизи жилого дома № 136 (далее по тексту – Договор), стороны договорились о следующем порядке внесения платежей:

Срок оплаты	Сумма платежей в рублях	В том числе услуги Застройщика

Застройщик
ЗАО «Соцпромстрой»

Участник долевого строительства

Генеральный директор

Панов М.М.