



ДОГОВОР ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ № 000/ДДУФВ1-00-20-2018-П

г. Москва 2018 год

ДОГОВОР ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ № № 000/ДДУФВ1-00-20-2018-П

г. Москва

"00" _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Инвестиционно-строительная компания МАКСИМУМ", именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Юферова Константина Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____ именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», или «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем (далее – Договор):

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. Земельный участок – земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский р-н, с/пос. Кутузовское, дер. Юрлово, ЖК "Фрайдей Вилледж", кадастровый номер 50:09:0070417:2325, 50:09:0070417:2301, 50:09:0070417:2302, площадь 32 186 кв.м

1.2. Объект недвижимости – Малоэтажный жилой комплекс «Friday Village» (ЖК «Фрайдей Вилледж»), включающий в себя объект/объекты, возводимые на Земельном участке.

1.3. Многоквартирный дом (или МКД) – расположенный в Объекте недвижимости многоквартирный жилой дом, по строительному адресу: Московская область, Солнечногорский р-н, с/пос. Кутузовское, дер. Юрлово, ЖК "Фрайдей Вилледж", строение № 00, отмечен на графическом Плане создаваемого объекта недвижимости под номером № 00 (далее – «Генеральный план»).

1.4. Объект долевого строительства – квартира (жилое помещение), типа студия, расположенная в МКД на 0 () этаже, со строительным номером 0 (), отмечена на графическом Плане расположения Объекта долевого строительства на поэтажном плане жилого дома под номером 0 (), или закрашена в иной цвет.

1.5. Проектная общая площадь – площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства, без учета площади помещений вспомогательного использования (лоджий и балконов), в состоянии базовой отделки.

1.6. Инвестируемая площадь – сумма проектной общей площади и площади помещений вспомогательного использования Объекта долевого строительства (лоджий и балконов, исчисляется с понижающими коэффициентами: для лоджий-0,5; понижающий для балконов-0,3), которая определяется в соответствии с проектной документацией на МКД, в состоянии базовой отделки.

1.7. БТИ – юридическое или физическое лицо, осуществляющее кадастровую деятельность в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

1.8. Технический паспорт - технический паспорт на МКД и Объекта долевого строительства или иной документ, составленный БТИ по результатам обмеров после окончания строительства МКД в соответствии с действующим законодательством, и содержащий сведения об общей площади Объекта долевого строительства и площади помещений вспомогательного использования, в состоянии базовой отделки.

1.9. Фактическая площадь – сумма общей площади Объекта долевого строительства и площади помещений вспомогательного использования Объекта долевого строительства (лоджий и балконов исчисляется с понижающими коэффициентами: для лоджий-0,5; понижающий для балконов-0,3), которая определяется техническим паспортом, в состоянии базовой отделки.

1.10. Разрешение на ввод МКД в эксплуатацию (или РВЭ) – документ, который удостоверяет выполнение строительства МКД в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного МКД градостроительному плану земельного участка, а также проектной документации и действующему законодательству.

1.11. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства (создания) Объекта долевого строительства, в том числе Объекта недвижимости, и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Цена Договора определяется как денежная сумма, равная произведению Инвестируемой площади на инвестиционную цену одного кв. м.

1.12. Дата РВЭ – дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Ориентировочная дата РВЭ: 3 квартал 2018 года (не позднее 30.09.2018 г.)

1.13. Срок передачи Объекта долевого строительства – срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по факту получения РВЭ, определен как 3 квартал 2018 года (не позднее 30.09.2018 г.),

1.14. Официальный сайт - сайт застройщика в сети "Интернет", имеющий доменное имя: <http://fridayvillage.ru>

1.15. Смс-уведомление – персональное уведомление, направленное Застройщиком с номера абонента, указанного на официальном сайте как номер абонента для отправки официальных сообщений, имеющий как цифровой, так символично-буквенный вид, на номер телефона любого из участников долевого строительства, указанный в разделе «реквизиты и подписи сторон».

1.16. Базовая отделка (или без отделки) – отделка Объекта долевого строительства в объеме, указанном в п. 7.4.1 Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) МКД и после получения РВЭ передать Объект долевого строительства в состоянии базовой отделки Участнику долевого строительства в сроки, указанные в Договоре, при условии надлежащего исполнения Участником своих обязательств, в том числе после оплаты Участником долевого строительства Цены Договора в сроки и размеры, установленные Договором, Объектом долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора является квартира (жилое помещение), расположенное в Объекте недвижимости и имеющее следующие параметры и характеристики:

Номер МКД	Этаж МКД	Строительный номер Объекта долевого строительства	Проектная общая площадь, кв. м.	Инвестируемая (площадь), кв. м.
00	0	00	00,00	00,00

2.2. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

2.3. Правовые обоснования строительства Многоквартирного дома:

- Разрешение на строительство малоэтажного жилого комплекса «Friday Village» (ЖК "Фрайдей Вилледж") №RU 50531306-500-14, выданное «29» декабря 2014 года Администрацией муниципального образования сельское поселение Кутузовское Солнечногорского муниципального района Московской области. Срок действия разрешения на строительство до 30.09.2018г.

- Земельные участки, на которых осуществляется строительство многоквартирных жилых домов, находятся на праве аренды:

Земельный участок, с кадастровым номером: 50:09:0070417:2325; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства; общая площадь земельного участка: 27290 кв.м.; адрес: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, деревня Юрлово, на основании Договора аренды земельного участка № 2142 от 09.06.2011г., зарегистрированного

Управлением Росреестра по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 11.08.2011г. сделана запись регистрации № 50-50-09/065/2011-226, Договора № 06/12-АС переуступки права аренды земельного участка от 08.10.2012г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись регистрации № 50-50-09/107/2012-212 от 10.11.2012г.;

земельный участок, с кадастровым номером: 50:09:0070417:2302; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства; общая площадь земельного участка: 2470 кв.м.; адрес: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, деревня Юрлово, на основании Договора аренды земельного участка № 2154 от 05.07.2011г., зарегистрированного Управлением Росреестра по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.07.2012г. сделана запись регистрации № 50-50-09/040/2012-186, Договора № 08/12-АС переуступки права аренды земельного участка от 08.10.2012г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись регистрации № 50-50-09/113/2012-066 от 07.12.2012г.;

земельный участок, с кадастровым номером: 50:09:0070417:2301; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства; общая площадь земельного участка: 2426 кв.м.; адрес: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, деревня Юрлово, на основании Договора аренды земельного участка № 2153 от 05.07.2011г., зарегистрированного Управлением Росреестра по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.07.2012г. сделана запись регистрации № 50-50-09/040/2012-185, Договора № 07/12-АС переуступки права аренды земельного участка от 08.10.2012г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись регистрации № 50-50-09/113/2012-067 от 07.12.2012г.;

- Положительное заключение негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий ООО «Негосударственная экспертиза проектов строительства» от 02.06.2014г. №78-1-1-0171-14.

- Положительное заключение негосударственной экспертизы №77-1-2-0070-14 от 03.06.2014г. ООО «ЭАЦСЭ» (рег. номер св-ва об аккредитации РОСС RU.0001.610099)

- Положительное заключение негосударственной экспертизы №77-1-2-0113-14 от 21.08.2014г. ООО «ЭАЦСЭ» (рег. номер св-ва об аккредитации РОСС RU.0001.610099)

- Положительное заключение негосударственной экспертизы №77-1-2-0010-16 от 16.02.2016г. (Общество с ограниченной ответственностью «Экспертно-аналитический центр в строительстве и энергетике» (ООО «ЭАЦСЭ»), рег.№ св-ва об аккредитации № РОСС RU.0001.610099)

- Положительное заключение негосударственной экспертизы №77-2-1-2-0050-16 от 24.08.2016г. (Общество с ограниченной ответственностью «Экспертно-аналитический центр в строительстве и энергетике» (ООО «ЭАЦСЭ»), рег.№ св-ва об аккредитации № РОСС RU.0001.610099)

- проектной декларации, размещенной на официальном сайте.

Изменения, производимые в соответствии с законодательством, с указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору.

2.4. Обязательства по государственной регистрации Договора (дополнений и изменений к нему) и права собственности на Объекта долевого строительства Участник долевого строительства принимает на себя и осуществляет за свой счет. Обязанность по уплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора Стороны несут в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

2.5. Все риски в период строительства Объекта недвижимости, в том числе риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства до ее передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, несет Застройщик.

2.6. Указанный в Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство МКД. Почтовый адрес будет присвоен МКД после получения РВЭ.

2.7. Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства Объекта недвижимости, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод в эксплуатацию. При этом фактическая площадь **Объекта долевого строительства** уточняется по данным БТИ.

2.8. При оформлении права собственности Объект долевого строительства подлежит передаче в собственность Участнику долевого строительства.

2.9. Участник долевого строительства в настоящее время не состоит в зарегистрированном браке, заявление об отсутствии супруга (ги) предоставлено.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора с учетом округления до целого рубля составляет **0 000 000 рублей 00 копеек. (00 рублей 00 копеек.)** (НДС не облагается) из расчета **00,00 (00 рублей 00 копеек.) рублей 00 копеек** за 1 (Один) кв. м. инвестируемой площади. Цена договора подлежит уточнению по результатам получения технического паспорта

3.2. Уточнение Цены Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, производится только по результатам технического паспорта в порядке, установленном п. 3.3.-3.6

3.3. Если по техническому паспорту фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит инвестируемую площадь, Участник до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства производит компенсацию затрат Застройщика по созданию дополнительной площади, исходя из цены 1 кв. м., указанной в п. 3.1. настоящего Договора, путем внесения дополнительных денежных средств на расчетный счет Застройщика. Изменение Цены Договора фиксируется в акте приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом сумму, подлежащую к доплате за дополнительную площадь Застройщик вправе округлить по математическим правилам до целого рубля.

3.4. Если по техническому паспорту фактическая площадь Объекта долевого строительства меньше инвестируемой площади, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства излишне уплаченные средства, исходя из цены 1 кв. м., указанной в п. 3.1. настоящего Договора, путем внесения денежных средств на расчетный счет Участника. Изменение Цены Договора фиксируется в акте приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом сумму, подлежащую возврату, Застройщик вправе округлить по математическим правилам до целого рубля.

3.5. Оплата суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 3.3. настоящего Договора, производится Участником в течение пяти рабочих дней с момента размещения информации о размере фактической площади на официальном сайте. Счет на оплату выставляется только при личной явке Участника долевого строительства в офис Застройщика по адресу, указанному на официальном сайте

3.6. Оплата суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 3.4. настоящего Договора, производится Застройщиком в течение пяти рабочих дней с момента получения письменного заявления Участника долевого строительства с указанием реквизитов счета для безналичного перечисления при личной явке Участника долевого строительства в офис Застройщика по адресу, указанному на официальном сайте, при этом указанное заявление может быть подано не ранее даты подписания акта приема-передачи.

3.7. В цену настоящего Договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на строительство Многоквартирного дома в соответствии с ч. 1 ст. 18 214-ФЗ и сумма денежных средств на оплату услуг **Застройщика.**

3.8. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника по государственной регистрации Договора (изменений и дополнений к нему) и оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 2.1. настоящего Договора, в собственность.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ И ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

4.1. Участник производит оплату Цены Договора путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. **Назначение платежа: «Оплата по Договору № 000/ДДУФВ1-00-00-2018-П долевого участия в строительстве многоквартирного дома от "00" _____ 2018 (НДС не облагается)».**

4.2. Оплата Цены Договора Участником долевого строительства производится в следующем порядке (при этом первый платеж производится не ранее даты государственной регистрации настоящего договора):

Номер платежа	Платеж не позже	Сумма платежа, в рублях	Задолженность, в рублях
1	"00" _____ 2018	0 000 000,00	0,00

4.3. Факт оплаты Участником денежной суммы, подтверждается копиями платежных поручений с отметкой об исполнении.

4.4. В случае возникновения споров по факту оплаты между Участником и Застройщиком Стороны проводят сверку взаиморасчетов.

4.5. Датой исполнения обязанности Участника по оплате Цены Договора признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выписке обслуживающего Застройщика банка.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик гарантирует Участнику отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств, связанных с правами третьих лиц на Объект долевого строительства. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего Договора имущественные права на Объекта долевого строительства не будут закреплены за иными лицами, за исключением положения п. 5.1.2 настоящего Договора. Застройщик гарантирует Участнику, что на момент заключения настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не отчуждены, не обременены правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоят. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п.3.1. настоящего Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных п.п. 3.3., 3.4. настоящего Договора.

5.1.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика до момента подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. В этом случае Застройщик вправе потребовать у Участников долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по настоящему Договору. С письменного согласия Застройщика допускается Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

5.1.3. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию МКД и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих надлежащим образом оформленную разрешительную документацию (допуски к производству соответствующих видов работ).

5.1.4. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство и получение РВЭ в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

5.1.5. Застройщик обязуется в случае расхождения инвестируемой и фактической площади Объекта долевого строительства вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства в соответствии с п. 3.4. и п. 3.6. настоящего Договора.

5.1.6. Застройщик обязуется в разумные сроки привести документы, являющиеся основанием для осуществления строительства МКД в соответствие с действующим законодательством и мотивированными требованиями органов власти или иных организаций по их указанию, уполномоченных на выдачу разрешений, согласований, одобрений, осуществление регистрации (в том числе учетной), контроля, надзора и т.п.

5.1.7. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

5.1.8. Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в следующих случаях:

5.1.8.1. В случае уплаты Цены Договора путем единовременного внесения платежа – при просрочке внесения более чем два месяца,

5.1.8.2. В случае уплаты Цены Договора путем внесения платежей в предусмотренный Договором период – при систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца.

5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, установленном гл. 4 настоящего Договора, в случае расхождения инвестируемой и фактической площади **Объекта долевого строительства** произвести доплату в соответствии с п. 3.3. и п. 3.5. настоящего Договора.

5.2.2. Участник обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи в сроки, указанные в п. 6.4. настоящего Договора.

5.2.3. После сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом).

5.2.4. Участник осуществляет предварительную оплату расходов за срок, согласованный Сторонами, но не менее двух месяцев, по техническому обслуживанию **Объекта долевого строительства** и коммунальных услуг соразмерно площади Объекта долевого строительства по ставкам, определенным эксплуатирующей организацией. Предварительная оплата расходов должна быть осуществлена в течение 10 (десяти) календарных дней после выставления Застройщиком или уполномоченной им управляющей организацией соответствующего счета, но не ранее подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** с Участником.

5.2.5. Участник долевого строительства обязуется в течение 4-х месяцев с даты подписания акта приема-передачи зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства, **Цена Договора в п.3.1. указана с учетом самостоятельного своевременного исполнения Участником указанного обязательства.**

5.2.6. В случае изменения почтовых, платежных и других реквизитов Участник долевого строительства обязуется не позднее 3 (трех) рабочих дней известить об этом Застройщика путем направления на его почтовый адрес заказного письма. В случае отсутствия у Застройщика информации об изменении почтового адреса Участника, любая корреспонденция, направленная Застройщиком по указанному в Договоре адресу Участника, будет являться надлежащим уведомлением.

5.2.7. Все уведомления, заявления, согласования, установленные настоящим Договором для Участника долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи, должны быть оформлены при личной явке Участника долевого строительства в офис Застройщика по адресу, указанному на официальном сайте.

5.2.8. По требованию Застройщика предоставлять иную информацию, способную повлиять на исполнение Участником долевого строительства своих обязательств по Договору.

5.2.9. Участник обязуется просматривать СМС-уведомления, Застройщик не несет ответственность за недоставку смс-уведомления на указанный Участником номер ввиду отсутствия на лицевом счете телефонного номера денежных средств, утери телефона или иных причин, Участник согласен с тем, что в данном случае также считается извещенным.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Срок передачи участнику Долевого строительства **Объекта долевого строительства** указан в п. 1.13 настоящего Договора.

6.2. Не менее чем за месяц до срока, указанного в п. 6.1. настоящего Договора, Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства МКД в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также указанным сообщением предупреждает участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 ст. 8 214-ФЗ.

6.2.1. Застройщик вправе дополнительно направить СМС-уведомление о готовности Объекта долевого строительства к передаче. При наличии отправки СМС-уведомления и размещения информации о дате начала передачи объекта долевого строительства участникам долевого строительства в соответствующем Объекте недвижимости на официальном сайте, Участник считается надлежаще уведомленным о начале передачи Объекта долевого строительства. Данное СМС-уведомление не является основанием для односторонней передачи Объекта долевого строительства.

6.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.4. Приемка Объекта долевого строительства Участником долевого строительства (или его представителем) должна быть осуществлена в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения уведомления, установленного п. 6.2 .

6.5. После приемки Объекта долевого строительства и подписания Сторонами акта приема-передачи Участник долевого строительства вправе производить строительные и отделочные работы в Объекта долевого строительства, но не вправе без наличия письменного согласия Застройщика до государственной регистрации права собственности производить перепланировку и переоборудование Объекта долевого строительства, влекущие ее конструктивное изменение и изменение стоимости в случае реализации, включающие установку кондиционеров и иного оборудования.

6.6. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в п. 6.4. настоящего Договора, Застройщик вправе составить односторонний акт (или иной документ) о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства, указанной п. 5.1.11 настоящего Договора). Указанный акт может быть составлен только в случае наличия у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства письменного уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче или об отказе Участника долевого строительства от его получения, либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу или адресу для корреспонденции. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта (или иного документа) о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

6.7. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

6.8. Право собственности на Объекта долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном законодательством.

6.9. При обнаружении существенных недостатков Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков, при этом Застройщик обязан устранить существенные недостатки Объекта долевого строительства в срок, установленный соглашением Сторон или техническим регламентом на выполнение необходимых строительных и ремонтных работ. Под существенными недостатками Стороны понимают такие недостатки, которые не позволяют Участнику долевого строительства после приемки Объекта долевого строительства начать в ней проведение строительных и отделочных работ. В этом случае описание обнаруженных недостатков с указанием срока их устранения Застройщиком стороны вносят в акт приема-передачи.

6.10. В случае, если строительство МКД не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан письменно направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора в части срока передачи Объекта долевого строительства (путем направления заказного письма с уведомлением о вручении), либо направить СМС-уведомление либо иными возможными способами довести соответствующую информацию до Участника. Такое изменение осуществляется путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору в

срок, не превышающий 14 (четырнадцать) календарных дней с момента получения Участником соответствующего письменного уведомления (соответствующей информации).

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан **Застройщиком Участнику** по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является **Разрешение на ввод МКД в эксплуатацию**.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет с даты РВЭ. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года с даты получения РВЭ.

7.4. На момент передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в объекте выполняется базовая отделка.

7.4.1. При базовой отделке выполняется следующий перечень работ:

Перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства: выполняются отделочные и специальные работы с «чистовой отделкой» в объеме проекта по лестничным клеткам, вестибюлям, коридорам.

В объекте долевого строительства, являющегося жилым помещением, выполняется:

- выполняется установка входных дверных блоков, оконных блоков по контуру наружных стен с проектной комплектацией, внутриквартирных перегородок в местах, предусмотренных проектом, нумерация квартир;
- не выполняется установка подоконников, встроенной мебели, межкомнатных дверных блоков;
- все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются собственниками помещений;

электромонтажные работы и слаботочные системы:

- электромонтажные работы выполняются на 1 этапе (при вводе дома в эксплуатацию) - монтаж и допуск электроустановки на общедомовые нужды с установкой этажных щитов и внутренних щитков для механизации отделочных работ с ограничением аппарата потребления электроэнергии на не менее, чем на 1ба;
- радио, телевидение, телефонизация - выполняются в объеме проекта до уэрм (квартирный междуэтажный щит), без ввода в квартиры;
- пожарная система ппа и ду выполняется в объеме проекта;
- поквартирный счетчик электроэнергии устанавливается,
- иное оборудование, включая выключатели, патроны, люстры, лампочки, плиты – не устанавливаются,

сантехнические работы:

- холодное и горячее водоснабжение - выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей; устанавливаются счетчики расхода горячей и холодной воды поквартирные,
- сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт - унитазы, мойки, сантехкабины) не устанавливаются;
- фекальная канализация - выполняются стояки с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек), работы по устройству трубных разводов для подключения приборов выполняются собственниками помещений,

отопление:

- система отопления выполняется путем установки радиаторов без терморегуляторов по квартире с подключением от коллекторного шкафа, разводка по полам.

В объекте долевого строительства, являющегося нежилым помещением, **электромонтажные работы, сантехнические работы, система отопления** выполняется в соответствии с проектом, в том числе и возможно отсутствие определенных систем.

— Индивидуальный прибор учета используемой тепловой энергии устанавливается в Объекте долевого строительства в коллекторном шкафу на основании дополнительного соглашения, подписанного обеими сторонами настоящего Договора. Стоимость прибора учета используемой тепловой энергии и его установка определяется дополнительным соглашением и в цену настоящего Договора не включена.

7.5. Если МКД построен с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, Участник вправе по своему выбору, потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения Цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.6. В случае существенного нарушения требований к качеству Многоквартирного дома или Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

7.7. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Участнику Объекта долевого строительства, установленных гл. 6 настоящего Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным Законом 214-ФЗ. В случае неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный п. 6.1. настоящего Договора на два месяца, Участник имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

7.8. В случае нарушения Участником условий, предусмотренных гл. 4. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

7.9. Оплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.10. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки и расходы в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

7.11. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения Участником требований технических 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.

7.12. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ, РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения **Сторонами** всех своих обязательств по настоящему Договору.

8.2. Расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. В случае нарушения п. 6.5. настоящего договора Участником долевого строительства, Застройщик имеет право демонтировать произведенные работы за счет Участника долевого строительства, либо в установленном законом порядке расторгнуть настоящий Договор.

8.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный соглашением Сторон срок Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

9.1. Обеспечение исполнения обязательств Застройщиком по настоящему Договору обеспечивается путем залога предоставленного для строительства (создания) МКД, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, земельный участок, и строящийся (создаваемый) на этом Земельном участке МКД (далее только в настоящей главе - Предмет

залога) и страхованием гражданской ответственности Застройщика путем заключения Договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве между Застройщиком и страховой организацией.

9.2. Земельный участок:

9.2.1. В соответствии с п.1 ст.13 214-ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимся в залоге предоставленный для строительства (создания) МКД, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, земельный участок, и строящийся (создаваемый) на этом Земельном участке МКД (далее только в настоящей главе - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном Земельном участке иные, чем Многоквартирный дом здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Многоквартирного дома принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.

9.2.2. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия Участника долевого строительства, в том числе осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на Земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей Земельного участка, с целью определения части Земельного участка, занятого Многоквартирным домом и частей Земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением Земельного участка, путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено законодательством Российской Федерации.

9.2.3. Участник долевого строительства дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса Российской Федерации на замену входящего в Предмет залога права собственности (аренды) на Земельный участок в случае корректировки (изменения) границ Земельного участка, отведенного для строительства Многоквартирного дома, в том числе вследствие разделения указанного Земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право собственности (аренды) вновь возникшего Земельного участка, полученного в результате разделения исходного Земельного участка, на котором будет расположен строящийся Многоквартирный дом.

9.2.4. Участник долевого строительства дает согласие на передачу права собственности (аренды) Земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории Земельного участка.

9.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика путем заключения Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве между Застройщиком и страховой организацией, самостоятельно выбранной Застройщиком в пользу Участника долевого строительства.

9.3.1. Застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства, являющегося жилым помещением, по договору до государственной регистрации настоящего Договора и за свой счет.

9.3.2. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства, являющегося жилым помещением, по Договору осуществляется в пользу выгодоприобретателей - Участников долевого строительства.

9.3.3. Сведения о договоре страхования, в том числе реквизиты соответствующего договора, сведения о страховщике (наименование, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер, место нахождения), и иные сведения опубликованы в проектной декларации.

9.3.4. Иные условия договора страхования должны соответствовать обязательным требованиям, установленным 214-ФЗ.

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а так же изменения действующего законодательства Российской Федерации.

10.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

10.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

10.5. После прекращения действия указанных обстоятельств Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

10.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

10.8. Застройщик вправе все уведомления, указанные в настоящем пункте, направить путем отправки СМС-уведомления. **При наличии отправки СМС-уведомления и размещения информации о наличии форс-мажорных обстоятельств на официальном сайте, Участник считается надлежаще уведомленным об указанных обстоятельствах.**

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ В СВЯЗИ С УСЛОВИЯМИ ОПЛАТЫ

11.1. Если на момент подписания акта приема-передачи Участник долевого строительства не оплатил в полном объеме Цену Договора, включая доплату, установленную п. 3.3 и 3.5, то на Объект долевого строительства возникает ипотека (залог) в силу закона в пользу Застройщика.

При этом:

11.1.1. Застройщик имеет право с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства:

11.1.2. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств по Договору путем предъявления письменного требования о полной досрочной оплате Цены договора, в том числе в следующих случаях:

11.1.2.1. при просрочке осуществления Участником очередного Ежемесячного платежа на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней;

11.1.2.2. при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению Ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, предшествующих дате обращения в суд, даже если каждая просрочка незначительна;

11.1.2.3. в случае полной или частичной утраты или повреждения Объекта долевого строительства;

11.1.2.4. при грубом нарушении правил пользования Объектом долевого строительства, ее содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности Объекта долевого строительства, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Объекта долевого строительства;

11.1.2.5. при необоснованном отказе Застройщику в проверке Объекта долевого строительства путем предоставления на обозрение Объект долевого строительства;

11.1.2.6. в других случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

11.1.3. Уступить права требования по Договору, в том числе путем передачи прав на Закладную третьим лицам в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и передачи самой Закладной,

11.1.3.1. Возложить осуществление прав и исполнение обязанностей по Договору на третье лицо – Уполномоченного представителя **Застройщика**.

11.1.4. Передавать Закладную в залог третьим лицам.

11.1.5. Участник долевого строительства обязуется с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства:

11.1.5.1. Предоставлять возможность Застройщику не менее одного раза в год производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Объекта долевого строительства,

11.1.5.2. Не отчуждать Объект долевого строительства, не осуществлять его последующую ипотеку, не распоряжаться им без предварительного письменного согласия Застройщика,

11.1.5.3. Не сдавать Объект долевого строительства внаем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Застройщика.

11.1.5.4. Принимать меры, необходимые для сохранности Объекта долевого строительства, включая текущий и капитальный ремонты.

11.1.5.5. Письменно уведомить Застройщика о возникновении угрозы утраты или повреждения Объекта долевого строительства.

11.1.5.6. Предоставлять Застройщику сведения о заключении, изменении или расторжении брачного договора (в силу положений ст. 46 Семейного кодекса РФ) в части, касающейся изменения правового режима Объекта долевого строительства, а также признании в установленном порядке брачного договора недействительным,

11.1.6. Участник долевого строительства становится залогодателем.

11.2. В случае уплаты Цены Договора путем внесения платежей в предусмотренный договором период Участник долевого строительства имеет право досрочно исполнить обязательства по уплате Цены Договора в следующем порядке:

11.2.1. Участник направляет Застройщику письменное уведомление о полном досрочном исполнении обязательств по оплате Цены Договора не позднее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты предполагаемого досрочного платежа, не позднее указанной даты в графике платежей оплачивает ежемесячный платеж и сумму, указанную в соответствующей строке в графе «задолженность, в рублях». В случае отсутствия указанного уведомления Застройщик вправе учесть поступившие денежные средства поступившими в счет будущих платежей.

11.2.2. Стороны согласовали, что при указанном способе Цена Договора может уменьшаться в порядке и сроки, указанные в п. 4.2. в зависимости от даты фактического поступления платежа в счет полного досрочного исполнения обязательств по оплате Цены Договора.

11.2.3. В случае полного досрочного исполнения обязательств по оплате Цены Договора, для целей, указанных в п.п. 3.3.-3.4., цена квадратного метра вычисляется путем деления суммы поступивших платежей на инвестируемую площадь.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации. С этого момента Договор становится обязательным для заключивших его Сторон. С момента заключения настоящего Договора все устные соглашения, предварительные договоры, заключенные между сторонами ранее в отношении **Объекта долевого строительства**, теряют силу.

12.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору, их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, определяется дополнительным соглашением Сторон. Расходы по

оплате государственной пошлины за государственную регистрацию стороны несут в соответствии с законодательством.

12.3. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению.

12.4. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

12.5. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, если иное не оговорено в Акте приема-передачи **Объекта долевого строительства.**

12.6. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами в процессе исполнения настоящего договора, разрешаются путем переговоров.

12.7. В случае невозможности урегулировать разногласия путем переговоров, все споры и разногласия возникшие в связи с исполнением настоящего Договора, подлежат рассмотрению в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

При этом стороны договорились, что все не урегулированные путем переговоров споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением, изменением и расторжением Договора, на основании ст. 32 Гражданско-процессуального кодекса Российской Федерации о договорной подсудности, в случае подачи иска Застройщиком, подлежат рассмотрению в Люберецком городском суде Московской области.

12.8. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.9. Подписав Договор, Участник предоставляет Застройщику свое письменное согласие на обработку (сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ)) и совершение любых действий (операций) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, с персональными данными, указанными в Договоре и в иных документах, полученных для целей заключения и исполнения Договора, в том числе в целях:

- оповещения **Участника** об изменениях в продуктовой линейке, новых продуктах, услугах и работе **Застройщика**;
- направления уведомлений и требований **Застройщика** (в том числе с использованием электронных видов связи: СМС-сообщения, сообщения на адрес электронной почты и иное);
- контроля за своевременным исполнением обязательств **Участника**;
- реализации функций по сбору, хранению и обновлению сведений, подлежащих предоставлению **Участником Застройщику.**

Данное положение распространяется на случаи предоставления **Участником** информации в порядке, установленном действующим законодательством РФ, а также передачу информации в целях реализации прав, предусмотренных Договором. **Участник** при подписании Договора выражает согласие на обработку указанных в Договоре персональных данных с использованием автоматизированных систем при условии соблюдения установленных действующим законодательством РФ требований к указанным системам.

Указанное в настоящем пункте письменное согласие сохраняет силу в течение срока действия Договора.

12.10. Каждая из сторон самостоятельно несет ответственность за правильность реквизитов, указанных в настоящем Договоре, и негативные последствия, вызванные неправильным указанием отдельных реквизитов.

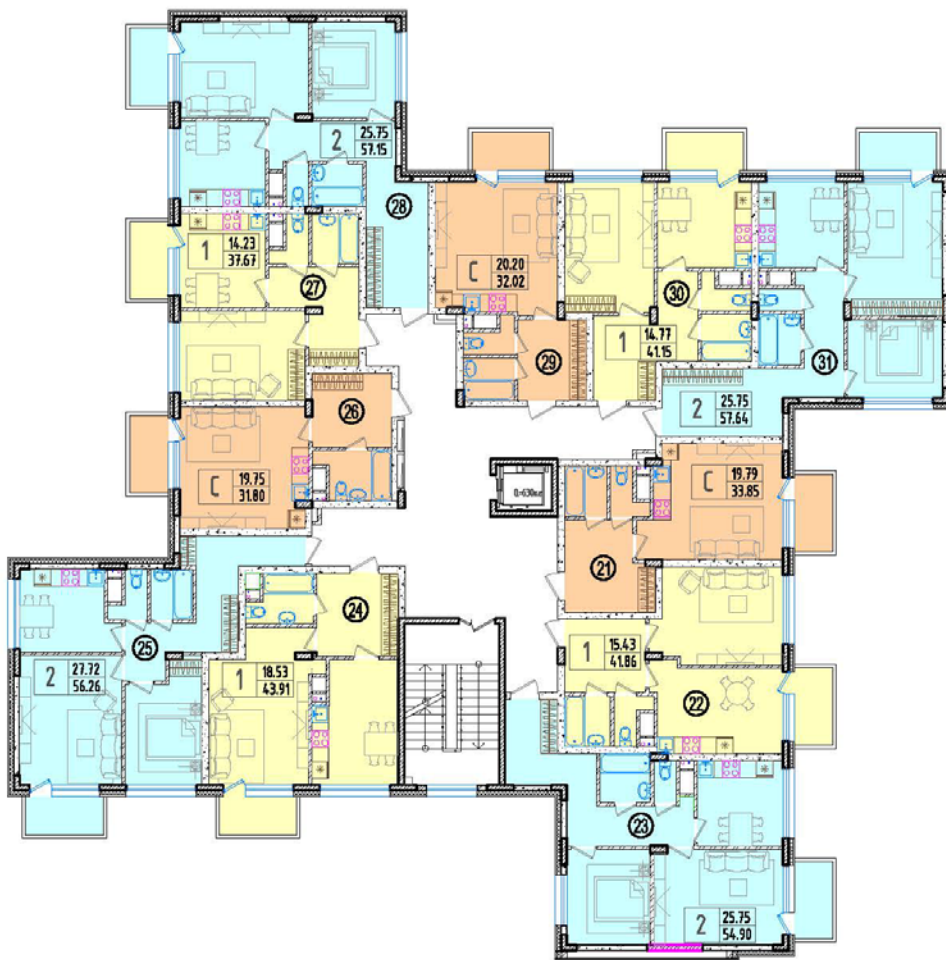
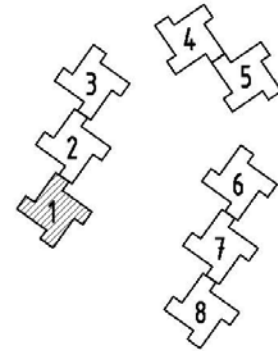
12.11. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН



План расположения Объекта долевого строительства в МКД

ДОМ №1
ЭТАЖ 3



Тип квартиры-- 1 14.23 --Жилая площадь квартиры
38.33 --Общая площадь квартиры
27 --Номер квартиры на этаже

Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

ООО "ИСК МАКСИМУМ"

117418, г. Москва, ул. Зюзинская, д. 6, корп. 2,

этаж 2, помещение XIV, комната 30

ИНН/КПП 7734683272 / 772701001

ОГРН 1127746525488

р/с 40702810540000020424 в ПАО Сбербанк

г. Москва

БИК 044525225

к/с 30101810400000000225

Контактный телефон: 74959268535

Адрес для направления корреспонденции:

(почтовый адрес): 109428, Москва, Рязанский

проспект, д. 24, к. 2

Генеральный директор

_____ / Юферов К.С.

_____ / _____