

ДОГОВОР № 2К ____/____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
малоэтажного жилого дома

город Дмитров Московской области

«___» _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Гавань», зарегистрированное «21» февраля 2011 года ИФНС России по г.Дмитрову Московской области, ОГРН 1115007000569, ИНН 5007078083, КПП 500701001, адрес места нахождения 141800, Московская область, г.Дмитров, ул.Маркова, д.35, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Портной Дарьи Михайловны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации _____, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о следующем:

1. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Застройщик** - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке с кадастровым номером 50:04:0011301:77, малоэтажного жилого комплекса в составе двух четырехэтажных трехсекционных жилых домов – (корпуса 1,4), двух четырехэтажных четырехсекционных жилых домов – (корпуса 2,3), расположенных по адресу: **Московская область, город Дмитров, улица Рогачевская, уч.1**, (далее – «Жилой дом») на основании полученных разрешений на строительство.

1.2. Право **Застройщика** на привлечение денежных средств для строительства (создания) Жилого дома подтверждается следующими документами:

- Разрешение на строительство № RU50-03-3144-2015 от «16» декабря 2015 года;
- Договор аренды земельного участка № 495-д от 19.06.2009 года;
- Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка № 495-д от 19.06.2009 года от 05.11.2015 года;
- Договор Уступки прав и обязанностей по договору аренды от 22.02.2011 года;
- Договор аренды земельного участка № 228-д от 01.08.2017 г.
- Проектная декларация от «24» сентября 2018 года, опубликованная (размещенная) в сети «Интернет» по адресу: www.gavan-d.ru.

1.3. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, двухкомнатная квартира (далее по тексту – Объект долевого строительства), которая будет находиться в Жилом доме, корпус __, секция __, этаж ____, строительный условный № ____, площадью по проекту ____ кв. м. с учетом площади неотапливаемых помещений, посчитанных с соответствующим понижающим коэффициентом (лоджии - «0,5», балконы - «0,3»). Расположение Объекта долевого строительства указано в Приложении №1 к настоящему Договору.

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату заключения настоящего Договора.

1.4. У **Участника долевого строительства** при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена и передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.5. **Проектная декларация** - информация о **Застройщике** и о проекте строительства, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

1.6. **Цена договора** – сумма денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг **Застройщика**.

1.7. **Страховая организация** – _____. Страховая организация соответствует установленным требованиям законодательства Российской Федерации о страховой деятельности, лицензия Центрального банка Российской Федерации (Банк России) _____.

1.8. Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение и ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ года.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору **Застройщик** обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить/создать многоквартирный Жилой дом на земельном участке по адресу: **Московская область, город Дмитров, улица Рогачевская, уч.1** (строительный адрес) и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Объект долевого строительства **Участнику долевого строительства** по акту приема-передачи, а **Участник долевого строительства** обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором Цену договора в установленный настоящим Договором срок, и принять Объект долевого строительства Жилого дома при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2. Срок ввода в эксплуатацию Объекта «**I**» квартала 2020 г.

2.3. Срок передачи **Застройщиком** Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** не позднее «**II**» квартала 2020 года.

2.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи.

2.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи **Участнику долевого строительства** по акту приема-передачи несет **Застройщик**.

2.7. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Квартиры, соответствия ее проекту, строительнотехническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора определяется как планируемая площадь Объекта долевого строительства умноженная на цену одного квадратного метра Объекта долевого строительства _____ (_____) рублей 00 копеек и составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

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

3.2. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, за исключением случаев, указанных в пункте 3.5. настоящего Договора.

3.3. Оплата Цены договора **Участником долевого строительства** должна быть произведена путем перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**, указанный в п.13 Договора, до _____ г. включительно.

При внесении платежей по Договору через банк или иное кредитное учреждение, взимающее комиссионный сбор, платежи должны производиться **Участником долевого строительства** с учетом размеров взимаемых комиссионных сборов.

Факт оплаты **Участником долевого строительства** стоимости Объекта долевого строительства будет подтверждаться копиями платежных документов с отметкой банка об исполнении.

Указанная Цена Договора или ее часть считаются оплаченными надлежащим образом с момента зачисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**.

3.4. Помимо указанных взносов **Участник долевого строительства** обязан оплатить следующие расходы:

- плату за содержание, включая плату за услуги и работы по управлению Жилым домом,
- плату за электроэнергию,
- плату за коммунальные услуги и расходы, по техническому обслуживанию Объекта долевого строительства начиная с даты передачи.

Указанные платежи осуществляются **Участником долевого строительства** непосредственно специализированной эксплуатирующей организации. Расчет указанных платежей производится согласно установленным расценкам соразмерно доли в общем имуществе Жилого дома.

3.5. Площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.1.3., является ориентировочной (проектной). Уточненная (фактическая) площадь Объекта долевого строительства устанавливается

по завершению строительства на основании данных технического паспорта Бюро технической инвентаризации, согласно действующей на тот момент инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации.

При этом Стороны договорились, что в случае отклонения уточненной площади Объекта долевого строительства с учетом не отапливаемых помещений, посчитанных с соответствующим понижающим коэффициентом (лоджия-«0,5», балконы-«0,3»), как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, Стороны производят дополнительные взаиморасчеты исходя из цены квадратного метра, равной _____ (_____) рублей 00 копеек на основании акта об окончательном исполнении финансовых обязательств.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. **Застройщик** обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. Передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного в п. 2.2. Договора.

4.1.3. Направить **Участнику долевого строительства** сообщение о приемке в эксплуатацию Жилого дома, а также предупредить **Участника долевого строительства** о необходимости принятия Объекта долевого строительства.

4.1.4. Передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. **Участник долевого строительства** обязуется:

4.2.1. Своевременно и полностью произвести оплату по настоящему Договору, согласно пп. 3.1.-3.5.

4.2.2. Нести расходы, связанные с передачей Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** и регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства, в том числе расходы, связанные с:

- государственной регистрацией настоящего Договора;
- получением документов органа технической инвентаризации;
- совершением других действий, необходимых для оформления Объекта долевого строительства в собственность **Участника долевого строительства**.

4.2.3. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления от **Застройщика** о готовности Объекта к передаче.

4.2.4. При подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства заключить договор на техническое и коммунальное обслуживание Объекта долевого строительства с эксплуатирующей организацией.

4.2.5. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Жилого дома немедленно заявить об этом **Застройщику**.

4.2.6. Выполнять иные обязанности по настоящему Договору.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. **Застройщик** вправе:

5.1.1. Вносить изменения и дополнения в Проект строительства.

5.1.2. **Застройщик** вправе перенести срок передачи **Объекта долевого строительства** по причине продления срока разрешения на строительство, письменно уведомив **Участника долевого строительства**.

5.1.3. Составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** в случае отклонения последним от принятия Объекта долевого строительства по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п.2.2. настоящего Договора.

5.2. **Участник долевого строительства** вправе:

5.2.1. Получить результат участия в долевом строительстве в виде Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, осуществив оплату по настоящему Договору в полном объеме.

5.2.2. Обращаться в Бюро технической инвентаризации для определения фактической площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным Законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. **Участник долевого строительства** не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Квартире до оформления права собственности **Участника долевого строительства** на Квартиру. В случае нарушения **Участником долевого строительства** норм указанного пункта, он уплачивает **Застройщику** штраф – 10 (десять) % от Цены Договора.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Срок передачи **Застройщиком** Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** не позднее «И» квартала 2020 года.

7.2. Передача Объекта долевого строительства **Застройщиком** и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи. В случае составления одностороннего акта о передаче датой передачи Объекта долевого строительства является дата составления акта.

7.3. Объект долевого строительства передается **Участнику долевого строительства** при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 3 настоящего Договора.

7.4. В срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения **Участником долевого строительства** уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости **Участник долевого строительства** обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 3 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

7.5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к **Участнику долевого строительства**.

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

7.7. **Участник долевого строительства** осведомлен о возможности создания на объекте Товарищества собственников жилья в соответствии с разделом IV Жилищного кодекса РФ. **Участник долевого строительства** имеет право стать членом ТСЖ на основании заявления о вступлении в ТСЖ.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им **Застройщику** Цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника строительства.

8.2. Сделка по уступке прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

8.3. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. **Участник долевого строительства** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора либо потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством, и в установленном порядке.

9.2. **Застройщик** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных действующим законодательством.

9.3. При расторжении настоящего Договора взаимоотношения Сторон по возврату внесенных **Участником долевого строительства** денежных средств и уплате неустоек регулируются положениями действующего законодательства.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. В соответствии с п.1 ст.13 ФЗ № 214–ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка (п.1.2 Договора), предоставленного для строительства (создания) Объекта недвижимости, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие **Застройщику** или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.

10.2. **Застройщик** вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия **Участника долевого строительства**, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке (п. 1.2 Договора), а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка (п. 1.2. Договора), с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка (п. 1.2. Договора) путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ.

10.3. **Участник долевого строительства** дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214 – ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права аренды земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка, отведенного для строительства Объекта недвижимости (п. 1.2. Договора), в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право аренды вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка (п. 1.2. Договора), на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости.

10.4. **Участник долевого строительства** дает согласие на передачу права аренды земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора.

10.5. **Участника долевого строительства** подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Отношения *Застройщика* и *Участника долевого строительства*, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.3. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

12.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

12.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

12.7. Настоящий договор составлен в 4-х (Четырех) экземплярах, два экземпляра Застройщику, по одному для Участника долевого строительства и для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.8. Перечень приложений к настоящему Договору, являющихся его неотъемлемой частью:

12.8.1. Приложение №1 – План расположения Объекта долевого строительства.

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик: ООО «Гавань»

КПП 500701001, ИНН 5007078083

Юридический адрес: 141800, Московская область, г.Дмитров, ул. Маркова, д. 35

Почтовый адрес: 141800, Московская область, г.Дмитров, ул. Маркова, д. 35

р/с 40702810994000002160 в АО «ГПБ» г.Москва

к/с 30101810200000000823,

БИК 044525823

Покупатель: _____.

Адрес получения почтовой корреспонденции: _____

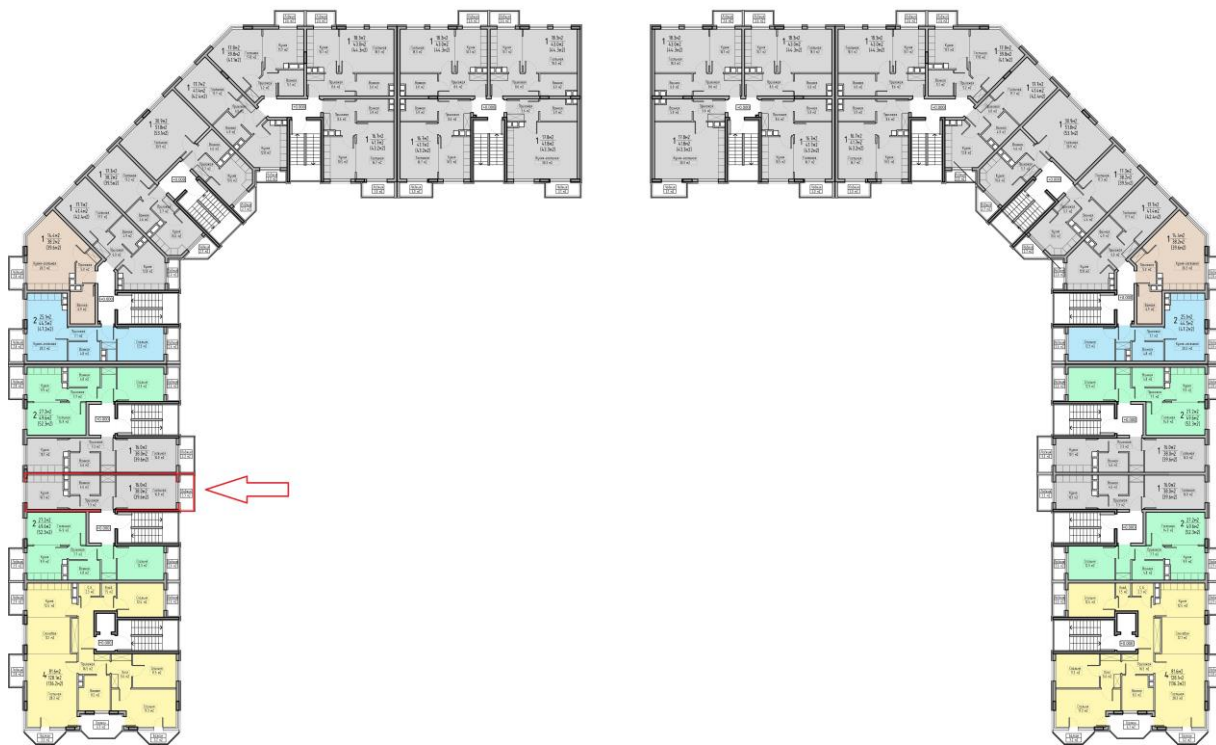
E-mail: _____

Контактные телефоны: _____

«Застройщик»	«Участник долевого строительства»
ООО «Гавань» Генеральный директор _____ Д.М. Портнова	 _____

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве
малоэтажного дома

План расположения Объекта долевого строительства на поэтажном плане
Корпус, секция , этаж , строительный условный №



Застройщик
Генеральный директор
ООО «Гавань»

_____ **Д.М. Портнова**

Участник долевого строительства
