

ДОГОВОР № _____

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Химки

«__» _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕМИНЖКОНСАЛТ» (ИНН 7706629940, ОГРН 5067746257838, дата государственной регистрации: 21.08.2006 г., наименование регистрирующего органа: МИФНС № 23 по Московской области, КПП 503201001, место нахождения юридического лица: 143002, Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Западная, д. 13, оф. 505 именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Генерального директора Таубеса Вячеслава Леонидовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **ФИО, _____**, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить **11-ти этажный 4-х секционный жилой дом, Корпус № 2(секции 2,3,4), расположенный по строительному адресу: Московская область, Химкинский район, г. Сходня, в районе домов 69,77 (а-ж) по ул. Первомайская** (далее – «**Многоквартирный дом**»), общей площадью 4708,39 кв. м, на земельном участке, указанном в п. 1.3, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома:

- Тип дома: индивидуальный проект;
- Этажность здания: 10 этажей;
- Количество этажей: 11 этажей;
- Площадь участка: 5786,00 кв. м;
- Площадь застройки: 1017,54 кв. м;
- Строительный объем, всего: 35988,57 куб. м;
- в т.ч.: - надземной части (выше 0.000): 32716,88 куб. м;
 - подземной части (ниже 0.000): 3271,69 куб. м;
- Общая площадь жилого дома, всего: 9234,06 кв. м;
- в т.ч.: - общая площадь квартир 3-х секций: 7592,80 кв. м;
- Общее количество квартир: 120, в т.ч.: однокомнатных - 55, двухкомнатных – 33, трехкомнатных – 29; пятикомнатных (двухуровневые) - 2; семикомнатных (двухуровневые) - 1.
- Количество секций: 3;
- Несущие конструкции – монолитный железобетонный каркас с безбалочными перекрытиями;
- Конструкция наружных стен основного тела здания делится на следующие типы:
 - Тип 1. Монолитная железобетонная стена, утеплитель – минераловатные плиты, облицовка керамогранитные плиты;
 - Тип 2. Монолитная железобетонная стена, утеплитель – минераловатные плиты, тонкослойная штукатурка с последующей окраской;
- Класс энергоэффективности - В+;
- Сейсмостойкость – не применяется.
- Остекление балконов и лоджий – пластиковые стеклопакеты.

1.2. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, в том числе Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) (далее - Законодательство).

1.3. Правовыми основаниями для строительства Многоквартирного дома являются:

- Договор о развитии застроенной территории № ЮО-132 от 22.12.2010 года;
 - Договор от 17.07.2018 года передачи прав и обязанностей по Договору о развитии застроенной территории № ЮО-132 от 22.12.2010 года;
 - Разрешение на строительство 11-ти этажного 4-х секционного жилого дома, Корпус № 2, расположенного по строительному адресу: Московская область, Химкинский район, г. Сходня, в районе домов 69,77 (а-ж) по ул. Первомайская, выданное Администрацией г.о. Химки Московской области, регистрационный номер RU50301000-66 от 25.03.2014 г.;
 - Договор аренды земельного участка № ЮА-208 от 07.08.2012 г. Проведена государственная регистрация договора аренды Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее по тексту также - Управление Росреестра по Московской области), номер регистрации № 50-50-10/067/2012-399 от 12.09.2012 года. Кадастровый номер: 50:10:0060203:21. Площадь объекта 1483 кв. м;
 - Договор аренды земельного участка № ЮА-125 от 21.10.2013 г. Проведена государственная регистрация договора аренды Управлением Росреестра по Московской области, номер регистрации № 50-50-10/085/2013-123 от 22.11.2013 года. Кадастровый номер: 50:10:0060203:20. Площадь объекта 1316 кв. м;
 - Договор аренды земельного участка № ЮА-126 от 21.10.2013 г. Проведена государственная регистрация договора аренды Управлением Росреестра по Московской области, номер регистрации № 50-50-10/085/2013-138 от 22.11.2013 года. Кадастровый номер: 50:10:0060203:23. Площадь объекта 810 кв. м;
 - Договор аренды земельного участка № ЮА-127 от 21.10.2013 г. Проведена государственная регистрация договора аренды Управлением Росреестра по Московской области, номер регистрации № 50-50-10/085/2013-124 от 22.11.2013 года. Кадастровый номер: 50:10:0060203:22. Площадь объекта 1047 кв. м;
 - Договор аренды земельного участка № ЮА-129 от 22.10.2013 г. Проведена государственная регистрация договора аренды Управлением Росреестра по Московской области, номер регистрации № 50-50-10/085/2013-137 от 22.11.2013 год. Кадастровый номер: 50:10:0060203:24. Площадь объекта 325 кв. м;
 - Договор аренды земельного участка № ЮА-23 от 19.08.2013 г. Проведена государственная регистрация договора аренды Управлением Росреестра по Московской области, номер регистрации № 50-50-10/064/2013-709 от 21.10.2013 года. Кадастровый номер: 50:10:0060203:18. Площадь объекта 4470 кв. м;
 - Договор аренды земельного участка № ЮА-24 от 19.08.2013 г. Проведена государственная регистрация договора аренды Управлением Росреестра по Московской области, номер регистрации № 50-50-10/068/2013-172 от 11.10.2013 года. Кадастровый номер: 50:10:0060203:19. Площадь объекта 2030 кв. м.
- 1.4. Проектная декларация опубликована 19 июля 2019 года в сети «Интернет» на официальном сайте <http://kv-lesnov.ru/dokumentv>

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства (далее – Объект долевого строительства/Квартира):

секция – *;

этаж – *;

номер на площадке – «*»;

строительный номер – **;

количество комнат – «*»;

общая строительная площадь: – *** кв. метров (далее – Площадь Квартиры);**

площадь комнат – «*»;**

площадь помещений вспомогательного использования – «*»;**

площадь помещений вспомогательного использования – «*»;**

площадь помещений вспомогательного использования – «*»;**

Состав общего имущества Многоквартирного дома определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Расположение Объекта долевого строительства указано на поэтажном плане соответствующей секции Многоквартирного дома, который прилагается к Договору (Приложение № 2) и является его неотъемлемой частью.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства. При этом площади Объекта долевого строительства уточняются по данным технической инвентаризации. Изменение площади Объекта долевого строительства после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых менее, чем на 1% не влечет за собой перерасчета Цены Договора, указанной в п. 5.1. настоящего Договора. При изменении площади Объекта долевого строительства после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых более, чем на 1% производится перерасчет Цены Договора, в соответствии с пунктами 5.6., 5.7, 7.1.13, 7.1.14, 7.3.5, 7.3.6. настоящего Договора.

Площадь Объекта долевого строительства, включает в себя площадь всех помещений, в том числе площадь балконов, лоджий, веранд и террас.

Жилая площадь Объекта долевого строительства, правом собственности на который будет обладать Участник долевого строительства, в соответствии с данными ЕГРН, определяется согласно ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, действующего на момент заключения настоящего Договора, и применяется для регулирования жилищных отношений Участника долевого строительства. При этом разница в значениях Общей строительной площади Объекта долевого строительства и Общей площади, образовавшейся за счет исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, не влечет за собой перерасчета между Сторонами настоящего Договора.

2.2. Качество Объекта долевого строительства, должно соответствовать Техническим регламентам, утвержденной проектной документации и содержанию Приложения № 1 к настоящему Договору, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

В Квартире выполняются отделочные работы согласно Приложению № 1 к настоящему Договору. Отделочные работы по Объекту долевого строительства, не поименованные в Приложении № 1 к настоящему Договору, производятся Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами Передаточного акта.

2.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

3. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Ориентировочный срок окончания строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – **IV квартал 2019 года.**

Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.2. Объект долевого строительства должен быть передан Застройщиком Участнику долевого строительства в срок до **01 июля 2020 года**, но не ранее ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, и при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору.

3.3. В случае если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Передаточному акту.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется в срок, предусмотренный разделом 3 настоящего Договора.

4.3. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.3 Договора срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и направить его Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства и наступление обязанности по содержанию Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления, предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

5.1. На момент подписания настоящего Договора его Цена определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства до проведения его обмеров органами БТИ и составляет 2130372 (Два миллиона сто тридцать тысяч триста семьдесят два) рубля 00 копеек (НДС не облагается), из расчета 36373 (тридцать шесть тысяч триста семьдесят три) рубля 10 копеек за один квадратный метр.

5.2. Уплата Участником долевого строительства Застройщику Цены договора, указанной в п. 5.1. Договора, производится на расчетный счет Застройщика в течение 3-х (трех) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, **с указанием в Назначении платежа «Оплата по Договору № _____ - участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «__» _____ 2019 года. НДС не облагается».**

Уплата денежных средств возможна иным способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации, по согласованию с Застройщиком.

5.3. Днем исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора считается день фактического зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.4. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата, определяются в рублях Российской Федерации.

5.5. Полная инвестиционная стоимость 1 (одного) кв. м общей площади Объекта долевого строительства составляет 36373 (тридцать шесть тысяч триста семьдесят три) рубля 10 копеек, и включает затраты Застройщика в сумме 33373 (тридцать три тысячи триста семьдесят три) рубля 10 копеек на строительство Дома (возмещение затрат на строительство), затраты на отделочные работы Квартиры, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Дома к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с заключением договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору, возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории, а также вознаграждение за услуги, оказываемые Застройщиком, в размере 3 000 (три тысячи) рублей 00 копеек, которые включают, в том числе: расходы на строительство и/или реконструкцию объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей, предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона и передаваемых по окончании их строительства органам местного самоуправления, расходы на содержание службы Застройщика, оплату процентов за привлечение финансирования на начальном этапе строительства до выхода разрешения на строительство.

Денежные средства участника долевого строительства, которые могут остаться по итогам реализации инвестиционного проекта в части строительства Дома возврату Участнику долевого строительства не подлежат и являются дополнительной оплатой услуг Застройщика.

Участник долевого строительства дает согласие после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона, создаваемых за счет средств, определяемых и оплачиваемых Участником долевого строительства в виде вознаграждения Застройщика, передать данные объекты в собственность органов местного самоуправления.

5.6. В случае, если площадь Объекта долевого строительства, после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, по результатам обмеров БТИ превысит площадь, установленную настоящим Договором более чем на 1%, Участник долевого строительства производит доплату, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, установленного в п. 5.1. настоящего Договора, и дополнительно предоставленной площади, в порядке и в сроки, установленные дополнительным соглашением об уточнении цены Договора, подписанным Сторонами.

5.7. В случае, если площадь Объекта долевого строительства после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, по результатам обмеров БТИ окажется меньше площади, установленной настоящим Договором более чем на 1%, Застройщик производит возврат денежных средств Участнику долевого строительства, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, установленного в п. 5.1. настоящего Договора и излишне оплаченной площади, в порядке и в сроки, установленные дополнительным соглашением об уточнении цены Договора, подписанным Сторонами.

5.8. В случае, если площадь Объекта долевого строительства после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, по результатам обмеров БТИ увеличится или уменьшится по сравнению с площадью, установленной настоящим Договором, менее, чем на 1% перерасчет Цены Договора, доплата/возврат денежных средств не производится.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Качество построенного Многоквартирного дома и передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта долевого строительства, а также за исключением отделочных работ, составляет 5 (Пять) лет и начинается исчисляться со дня сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается исчисляться с момента подписания первого передаточного акта. Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (один) год с даты подписания Передаточного акта на Объект долевого строительства.

6.3. В случае если Объект долевого строительства построен с недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

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

7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

7.1. Застройщик обязуется:

7.1.1. Осуществить все зависящие от него действия по государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.1.2. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц, за счет собственных и привлеченных средств, в том числе, за счет средств Участника долевого строительства, полностью и в срок, построить (создать) Многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией и обеспечить его сдачу в эксплуатацию.

7.1.3. Обеспечить своевременное финансирование строительства Многоквартирного дома.

7.1.4. Обеспечить контроль за использованием денежных средств Участника долевого строительства исключительно для строительства Многоквартирного дома.

7.1.5. После получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в степени готовности, включающей выполнение работ, предусмотренных Приложением № 1 к Договору, при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору.

7.1.6. По запросу Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Многоквартирного дома.

7.1.7. Своевременно письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

7.1.8. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома (либо его нотариально удостоверенную копию) в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после его получения.

7.1.9. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства.

7.1.10. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречным по отношению к обязательствам Участника долевого строительства по оплате цены Договора.

7.1.11. В соответствии с положениями ст. 3 Закона № 214-ФЗ Застройщик осуществляет уплату отчислений (взносов) в компенсационный фонд (публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства") до государственной регистрации Договора.

7.1.12. При увеличении Цены настоящего Договора Застройщик обязуется уплатить отчисления (взносы) в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" пропорционально такому увеличению в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

7.1.13. При изменении площади Объекта долевого строительства после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, передаваемого Участнику долевого строительства, по данным обмеров БТИ более, чем на 1% от площади, определенной в п. 2.1. настоящего Договора, оформить и направить на подпись Участнику долевого строительства дополнительное соглашение об уточнении цены Договора, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, установленного в п. 5.1. настоящего Договора, и фактической площади Объекта долевого строительства. Застройщик направляет Участнику долевого строительства дополнительное соглашение заказным письмом в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня изготовления и передачи Застройщику органами БТИ экспликаций Многоквартирного дома, завершеного строительством.

7.1.14. В случае уменьшения по результатам проведения обмеров Многоквартирного дома органами БТИ, после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, размера Общей площади Объекта долевого строительства более, чем на 1%, определенной в п. 2.1. настоящего Договора, вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные им денежные средства в порядке и в сроки, предусмотренные п. 5.7. настоящего Договора.

7.2. Застройщик вправе:

7.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

7.2.2. Внести в Многоквартирный дом и (или) Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или

оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирный дом, в целом, и Объект долевого строительства, в частности, будут отвечать требованиям проектной документации.

7.2.3. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором, а также в иных случаях в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. Участник долевого строительства обязуется:

7.3.1. Оплатить Застройщику в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора, в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 5 настоящего Договора.

7.3.2. В день подписания Договора передать Застройщику комплект документов, необходимый со стороны Участника долевого строительства для государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3.3. В течение семи рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию.

7.3.4. Со дня подписания Передаточного акта Участник долевого строительства обязуется нести расходы по его содержанию в объеме своей доли, принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте Многоквартирного дома, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги, согласно действующим муниципальным тарифам, а также оплачивать услуги по охране Дома, вывозу мусора и т.п. в соответствии с утвержденным регламентом.

В день подписания Передаточного акта заключить договор со специализированной организацией, определенной Застройщиком, на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Многоквартирного дома.

7.3.5. В случае изменения площади передаваемого Объекта долевого строительства по данным обмеров БТИ, после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, более, чем на 1% от площади, определенной в п. 2.1. настоящего Договора, в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты получения от Застройщика подписать дополнительное соглашение об уточнении цены Договора и передать Застройщику комплект документов, необходимый со стороны Участника долевого строительства для государственной регистрации дополнительного соглашения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

В случае неполучения Участником долевого строительства дополнительного соглашения по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре, и/или уклонении Участника долевого строительства от получения дополнительного соглашения, дополнительное соглашение считается полученным Участником долевого строительства по истечении 7 (семи) календарных дней с даты направления его Застройщиком заказным письмом, хотя бы адресат по этому адресу более не находится (не проживает).

В случае уклонения Участника долевого строительства от исполнения обязательств, предусмотренных дополнительным соглашением об уточнении цены Договора, Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту до полного исполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору.

7.3.6. В случае увеличения по результатам проведения обмеров Многоквартирного дома органами БТИ, после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, размера Общей площади Объекта долевого строительства более, чем на 1%, внести дополнительные денежные средства в полном объеме, в порядке и в сроки, предусмотренные п. 5.6. настоящего Договора.

7.3.7. До момента регистрации права собственности на Квартиру не производить каких-либо перепланировок (перестроек, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.п.) в ней. В случае нарушения Участником долевого строительства данного обязательства все убытки, возникающие у Застройщика, возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

7.3.8. Оплатить расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3.9. За свой счет осуществить действия, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства по отдельному договору, заключаемому между уполномоченной Застройщиком организацией и Участником долевого строительства.

7.3.10. Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта долевого строительства до полной оплаты Цены Договора.

7.3.11. Компенсировать стоимость услуг специализированной организации, осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, по обмеру Многоквартирного дома, соразмерно своей доле в сроки, определяемые соответствующим уведомлении Застройщика.

7.3.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

7.4. Участник долевого строительства вправе:

7.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

7.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих уплату Участником долевого строительства цены Объекта долевого строительства по Договору.

7.4.3. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

7.5. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность полученной друг от друга технической, финансовой, коммерческой и другой информации и примут все возможные меры для предотвращения разглашения этой информации.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка права требования по Договору иному лицу допускается только одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

8.3. Договор уступки права требования вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Расходы по регистрации Договора уступки права требования несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.4. Государственная регистрация Договора уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно.

8.5. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику экземпляр Договора уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу с отметкой регистрирующего органа в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней после получения Договора уступки прав требований по настоящему Договору третьему лицу с отметкой о государственной регистрации из регистрирующего органа.

В случае не предоставления Застройщику экземпляра Договора уступки права требования по Договору с отметкой о государственной регистрации Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства выплаты штрафа в размере 1 (одного) % от суммы, указанной в п. 5.1 настоящего Договора.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Почтовые реквизиты Сторон, по которым направляются Уведомления и Подтверждения:

Участник долевого строительства:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕМИНЖКОНСАЛТ»

125424, г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 73, оф. 242;

т. (495) 223-30-94.

9.2. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об изменении своих реквизитов, фактического адреса и адреса регистрации, телефона и другой информации, способной повлиять на выполнение Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, в течение 5 (пяти)

календарных дней с момента возникновения вышеуказанных изменений. До получения информации Застройщиком о произошедших изменениях у Участника долевого строительства, уведомления, выполненные Застройщиком по старым реквизитам, считаются исполненными надлежащим образом.

9.3. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге принадлежащий Застройщику Земельный участок и строящийся на нем Многоквартирный дом.

Участник долевого строительства извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время размежеван (разделен, объединен с другими земельными участками или перераспределен) в порядке, установленном законодательством РФ, в результате чего будет образован новый земельный участок. В этом случае дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства на образование нового земельного участка не требуется.

В случае образования нового земельного участка, прекращается обременение исходного земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора и возникает залог образованного земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома.

9.4. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных Законом.

9.5. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта долевого строительства, его соответствия строительным нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором находится Объект долевого строительства.

9.6. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник долевого строительства вправе ссылаться на выявленные при принятии Объекта долевого строительства недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном сторонами акте о выявленных недостатках.

9.7. Застройщик вправе привлекать в соответствии с Законом № 214-ФЗ денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, осуществляя обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, сформированный Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032).

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

10.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства условий пп. 7.3.1-7.3.12 настоящего Договора, Застройщик оставляет за собой право обратиться с исковым заявлением в суд о взыскании с Участника долевого строительства компенсации за причиненный вследствие его бездействия ущерб, а также расходов по содержанию Объекта долевого строительства, в том числе расходов на техническое обслуживание и ремонт Многоквартирного дома, коммунальные и дополнительные услуги.

10.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой учетной ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

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

10.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств по оплате

Цены настоящего Договора, а также в случае расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон по инициативе Участника долевого строительства, при условии надлежащего исполнения Застройщиком предусмотренных настоящим Договором обязательств, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 10% (десяти процентов) от Цены настоящего Договора в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора, если Соглашением Сторон не будет определен иной срок.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

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

11.2. Договор действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств.

11.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11.2.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или в соответствии с нормами действующего законодательства.

11.4. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в следующих случаях:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи объекта на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком в разумный срок обязанностей, предусмотренных п. 6.3 настоящего Договора;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, при этом существенными нарушениями считаются такие отступления от технических регламентов и проектной документации, которые делают Объект долевого строительства непригодным для проживания.

11.4.1. В случае одностороннего отказа от настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уведомить в письменном виде орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, об одностороннем расторжении настоящего Договора, в срок не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента отказа от настоящего Договора и предоставить Застройщику документ, подтверждающий факт такого уведомления. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия возлагаются на Участника долевого строительства.

11.5. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

- существенного изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома, в состав которого входят Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства, более чем на 10 % (десять процентов) от Общей строительной площади Объекта долевого строительства.

Существенным изменением проектной документации Стороны признают изменения, существенно нарушающие права Участника долевого строительства.

11.6. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от настоящего Договора по указанным в п.п. 11.4 и 11.5 основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

11.7. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае, если просрочка оплаты Цены Договора или очередного платежа Участником долевого

строительства составит более чем 2 (два) месяца, или если он систематически нарушает сроки внесения платежей, то есть более, чем три раза в течение 12 месяцев.

При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

11.8. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, с учетом положений п. 10.5. настоящего Договора.

12. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)

12.1. В период действий непреодолимой силы Стороны могут быть освобождены частично или полностью от выполнения обязательств по Договору и от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения Договора вследствие неблагоприятных событий исключительного характера, которые Стороны не могли предвидеть или избежать в момент заключения Договора.

В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся: революции, войны, забастовки, стихийные бедствия, эпидемии, пожары, запретительные действия властей, не спровоцированные действиями участников Договора, изменение законодательства, препятствующее исполнению Сторонами своих обязательств либо делающее невозможным выполнение Договора на первоначальных условиях, иные события, не подлежащие контролю Сторон.

Если в результате наступления форс-мажорных обстоятельств становится невозможным исполнение обязательств по Договору полностью или частично, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части.

12.2. С момента начала действия форс-мажорных обстоятельств и при условии уведомления об этом другой Стороны сроки исполнения Сторонами своих обязательств по Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств и устранения их последствий.

12.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана представить об этом подтверждающий документ компетентного органа.

12.4. В случае более чем двухмесячной продолжительности действия форс-мажорных обстоятельств, Стороны не позднее 30 (тридцати) дней с момента истечения указанного срока принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении.

В случае непринятия Сторонами в указанный срок совместного решения о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении, Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон.

13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

13.1. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня ее получения.

Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется заявителю в течение двух дней с момента окончания срока для рассмотрения претензии.

13.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе обратиться за защитой своих прав в суд в установленном Законом порядке.

13.3. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14.2. Государственную регистрацию настоящего Договора обеспечивает уполномоченная Застройщиком организация в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

14.3. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

14.4. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту означает достижение целей, которые Стороны преследовали при заключении Договора, и влечет прекращение Договора его исполнением.

14.5. Застройщик обязуется своевременно уведомить Участника долевого строительства об изменении своего юридического и/или почтового адреса, а Участник долевого строительства Застройщика – об изменении своих паспортных данных, места регистрации, фактического места жительства.

При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые Сторонами друг другу, посылаются заказным письмом по адресам, указанным в Договоре, и считаются доставленными, а адресат – надлежащим образом уведомленным, хотя бы адресат по этому адресу (адресам) более не находился (не проживал).

14.6. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

14.7. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14.8. Неотъемлемой частью Договора является:

14.8.1. Приложение № 1 – Перечень работ, выполняемых в Объекте долевого строительства, а также в Многоквартирном доме в целом.

14.8.2. Приложение № 2 - поэтажный план Объекта долевого строительства.

15. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕМИНЖКОНСАЛТ».

Юридический адрес: 143002 Московская область, Одинцовский р-н,
город Одинцово, ул. Западная, д.13, оф.505

Почтовый адрес: 125424, г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 73, оф. 242.

ИНН 7706629940 КПП 503201001.

Р\с 40702810700001452697 в АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК», г.Москва,
БИК 044525700, К\с 30101810200000000700.

Генеральный директор

_____/Таубес В.Л. /

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ *****

**Перечень работ, выполняемых в Объекте долевого строительства,
а также в Многоквартирном доме в целом:**

Окна – пластиковые с 2-х камерными стеклопакетами без подоконной доски.

Остекление балкона – холодное остекление алюминиевым профилем в одно стекло.

Противопожарный водопровод.

Выполняется в объеме проекта с комплектацией всего оборудования.

Система отопления.

Выполняется 100% в объеме проекта.

Для сдачи систем на эффект эксплуатирующим организациям выполняется промывка и опрессовка.

Пожарная система ПША и ДУ.

Выполняется в объеме проекта.

Лифты.

Монтаж и наладка лифтового оборудования выполняется в полном объеме.

Электромонтажные работы.

Выполняется установка на входе в помещение электrorаспределительного щитка. Электросчетчики в квартире.

Слаботочные системы (радио, телефонизация, телевидение, ОДС).

Выполняются в объеме проекта на оконечное устройство.

**Перечень
отделочных работ, выполняемых в Квартире**

1. Санузлы:

1.1. Сантехнические работы:

- Монтаж водопровода и канализации с установкой запорной арматуры в объеме проекта.
- Установка унитазов, умывальников, ванн стальных, полотенцесушителей из нержавеющей стали, смесителей.

1.2. Электромонтажные работы:

- Установка оконечных устройств в объеме проекта (розетки и выключатели).

1.3. Отделочные работы:

- Облицовка стен ванн и туалетов керамической плиткой.
- Окраска потолков водоэмульсионной краской для влажных помещений.
- Укладка полов ванн и туалетов керамической плиткой.

1.4. Столярные работы:

- Установка экранов под ванны.
- Устройство сантехшкафов из ГКЛВ, с установкой ревизионного металлического окрашенного люка размером ориентировочно 600х900 мм.
- Установка вентиляционных решеток.

2. Жилые комнаты, кухни, холлы и внутриквартирные коридоры:

2.1. Отделочные работы:

- Устройство полов из ламинированной доски на звукоизоляционном основании, с установкой плинтусов ПВХ.
- Оклейка стен комнат и коридоров обоями под окраску с последующей окраской водоэмульсионной краской.
- Оклейка стен кухонь обоями под окраску с последующей окраской водоэмульсионной краской для влажных помещений.
- Окраска потолков водоэмульсионной краской или устройство натяжного потолка – в комнатах, холлах, коридорах.
- Окраска потолка водоэмульсионной краской для влажных помещений или устройство натяжного потолка в кухне.

- Окраска стояков отопления.

2.2. Столярные работы:

- Установка внутриквартирных дверей.
- Установка скобяных приборов (ручки, защёлки, замки, шпингалеты), ограничители хода дверей.
- Установка подоконников.
- Наличники, дверные коробки в плёнке ПВХ.
- Установка вентиляционных решеток.
- Отделка дверных откосов доборными изделиями в плёнке ПВХ.

2.3. Электромонтажные работы:

- Установка оконечных устройств в объёме проекта (розетки и выключатели).

Настоящий Перечень отделочных работ является ориентировочным и может быть изменен (дополнен) подрядной организацией без предварительного согласования и уведомления Сторон.

Застройщик

Участник долевого строительства

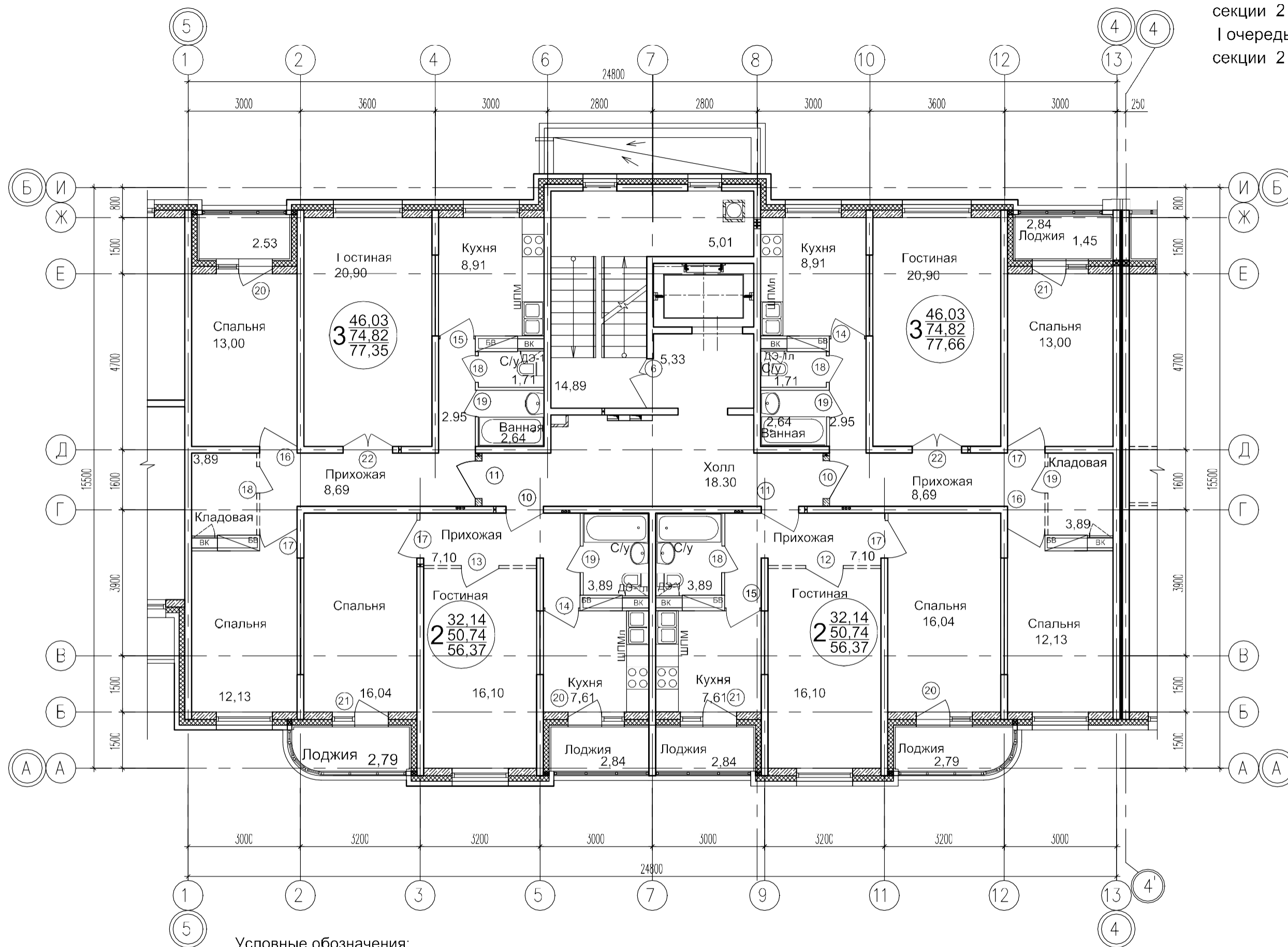
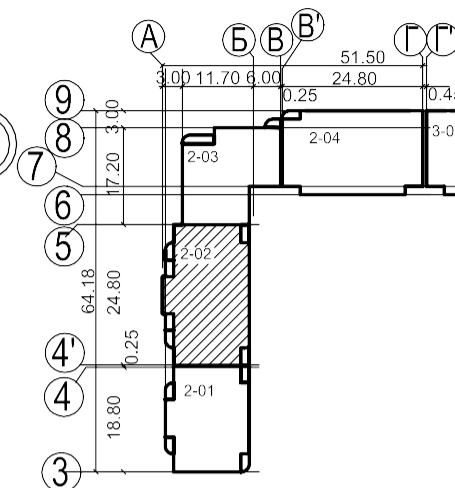
Генеральный директор

_____ / Таубес В.Л. /

_____ /******/

секции 2 - 02, 2 - 03, 2 - 04 -
I очередь строительства
секции 2 - 01 - II очередь строительства

Схема блокировки



Условные обозначения:

- монолитные ж/б стены
- блоки стеновые пенобетонные 600x200x300(h)
- утеплитель экструдированный пенополистирол XPS Carbon 30-280, ρ= 28-30 кг/м3 см. лист АР -47
- гипсовые пазогребневые плиты Кнауф
- кирпич керамический рядовой полнотелый М150
- вентилируемый фасад

		Подпись	Дата
ГИП	Соколова	<i>Соколова</i>	2012
ГАП	Юров	<i>Юров</i>	2012
Проектир.	Рослякова	<i>Рослякова</i>	2012
Н.Контр	Некрасов	<i>Некрасов</i>	2012

ЖК/1/1450/3.2-АР 2		
9-этажный 4-х секционный жилой дом Жилой комплекс в районе улицы Первомайской мкр Сходня города Химки Московской области		
Стадия	Лист	Листов
П	11	40
2-02 секция План 2 этажа		ООО Фирма "ИНСТАР"

Согласовано

Инв.Н подл. Пост. и дата Взсм. инв.Н

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 15
(пятнадцать) листов

Генеральный директор
ООО«ЗЕМИНЖКОНСАЛТ»

_____ **Таубес В.Л.**

_____ *****

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 15
(пятнадцать) листов

Генеральный директор
ООО«ЗЕМИНЖКОНСАЛТ»

_____ **Таубес В.Л.**

_____ *****

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 16
(шестнадцать) листов

Генеральный директор
ООО«ЗЕМИНЖКОНСАЛТ»

_____ **Таубес В.Л.**

_____ *****

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 16
(шестнадцать) листов

Генеральный директор
ООО«ЗЕМИНЖКОНСАЛТ»

_____ **Таубес В.Л.**

_____ *****