

## Договор участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_

д.п. Красково, г. Люберцы, Московская область.

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «МД Техника», место нахождения: 140059, Московская область, г. Люберцы, д.п. Красково, 2-й Осоавиахимовский проезд, д.12, пом. № 046. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 011866979 от 10 ноября 2011 года, выданное Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве за ОГРН 1117746905165, ИНН 7718866487, КПП 502701001, в лице Генерального директора Загоруйчука Михаила Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Застройщик", с одной стороны, и  
Гр. РФ \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Участник долевого строительства", с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о следующем:

### 1. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

1.1. *Застройщик* - юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке 17-ти этажного жилого дома, общей площадью - 9930 м.кв., материал наружных стен - монолитный железобетон, материал поэтажных перекрытий - монолитный железобетон, класс энергоэффективности - "А+", класс сейсмостойкости - не присваивается, расположенного по адресу: **Московская область, г. Люберцы, д.п. Красково, ул. Карла Маркса, д.д. 117/1-117/5, 117/10, корпус 1** (далее именуемый Жилой дом) на основании полученного разрешения на строительство.

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

- Разрешение на строительство № RU50 – 14-6334-2016 от «28» октября 2016 года, сроком действия до 25 октября 2018г., продлено до 28.10.2019 г., выданное Министерством строительного комплекса Московской области;

- Земельный участок кад. № 50:22:0060703:12018, находящегося на праве собственности ООО «МД-Техника», свидетельство о государственной регистрации 50-БВ № 193901 от 20.06.2016 г.

- Проектная декларация № № 50-001520 от 07.11.2018 года, опубликованная (размещённая) в сети «Интернет» по адресу: <http://bulvar-kraskovo.ru>, а так же: <https://наш.дом.рф/>.

1.3. *Объект долевого строительства* – жилое помещение (квартира) и общее имущество в Жилом доме, входящее в состав Жилого дома, представляющее собой отдельную \_\_\_ - комнатную квартиру, условный номер \_\_\_\_\_, указанную в Плане расположения квартиры на \_\_\_\_\_ этаже в **Приложении № 2 общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв. м., без учёта балконов**. Количество и площадь лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении посчитанных с соответствующим понижающим коэффициентом (лоджии - «0,5», балконы - «0,3»)

Техническое описание квартиры на момент передачи Участнику содержится в **Приложении № 1** к настоящему договору. Указанные Приложения являются неотъемлемыми частями настоящего договора.

Уточнённая фактическая площадь квартиры и номер квартиры будут определены Дополнительным соглашением к настоящему договору.

Вышеуказанная квартира и общее имущество, подлежат передаче *Застройщиком Участнику долевого строительства* после получения *Застройщиком* разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, строящегося (создаваемого) в том числе с привлечением денежных средств *Участника долевого строительства*.

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

Указанный в настоящем договоре адрес является условным адресом строительной площадки, на которой производится строительство Жилого дома. Почтовый адрес будет присвоен Жилому дому после ввода его в эксплуатацию.

Объект долевого строительства (квартира) сдаётся без отделки, кроме: входных дверей, окна оборудуются двухкамерными стеклопакетами, систем отопления (выполненных в соответствии с проектной документацией) электроснабжение - до внутриквартирного электрического щитка, подводки холодного и горячего водоснабжения (до ввода в квартиру с установкой заглушек), подводки канализации (без установки сантехнического оборудования), межкомнатные перегородки выполняются в один кирпич ( блок ).

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 или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.4. **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". Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика.

1.5. **Цена договора** – сумма денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг **Застройщика**. Денежные средства являются инвестиционными платежами, которые используются **Застройщиком** на целевое финансирование инвестиционного проекта, включая:

- расчёты с заказчиком, предусмотренные сводно-сметным расчётом на строительство Жилого дома, затраты на изготовление исходно- разрешительной документации, на проектно-изыскательские работы, а также на проектирование и строительство, в порядке, предусмотренном действующим законодательством, обязательные при строительстве Жилого дома мероприятия по охране окружающей среды.

- Оплату подключения Жилого дома к сетям коммуникаций, включая платежи на строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения(присоединения) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения; по ликвидации ограничений присоединения к сетям и резервированию мощности/пропускной способности; по подготовке и выполнению соответствующих технических условий: оплату иных расходов, необходимых для выделения необходимой мощности/пропускной способности.

- Возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление права собственности на земельный участок, предоставленный под строительство Жилого дома.

- Обслуживание займов и банковских кредитов (возврат займов и кредитов, уплату процентов и др.), привлекаемых **Застройщиком** для своевременного финансирования строительства Жилого дома.

- Оплату (финансирование) иных расходов и обременений, необходимых для реализации проекта по строительству Жилого дома, в том числе понесённых **Застройщиком** до заключения настоящего Договора.

- иные расходы, необходимые для реализации инвестиционного проекта.

1.6. **Участник долевого строительства** подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о **Застройщике** и о проекте строительства, подлежащую предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона, в том числе:

- о фирменном наименовании, государственной регистрации, учредителях, месте нахождения и режиме работы **Застройщика**;

- о цели проекта строительства, об этапах и сроках его реализации, о результатах экспертизы проектной документации;

- о разрешении на строительство, правах на земельный участок, о границе и площади земельного участка, об элементах благоустройства;

- о количестве квартир и нежилых помещений;

- о местоположении многоквартирного Жилого дома;

- о функциональном назначении нежилых помещений многоквартирного Жилого дома, не входящих в состав общего имущества;

- о составе общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности **Участников долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачи Объектов долевого строительства **Участникам долевого строительства**;

- о сроках и порядке проведения государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом;

- о сроках и порядке проведения государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства (Квартиру) в соответствии с Федеральным законом;

1.7. **Участник долевого строительства** подтверждает, что ознакомлен с учредительными документами **Застройщика**, свидетельством о государственной регистрации **Застройщика**, свидетельством о постановке на учёт в налоговом органе, а также документами, образующими правовую основу настоящего Договора, согласно п. 1.2 Договора.

1.8. Все положения настоящего Договора **Участнику долевого строительства** полностью разъяснены и понятны.

1.9. **Застройщик** предоставляет **Участнику долевого строительства** на весь период срока действия настоящего Договора следующие гарантии:

- **Застройщик** является юридическим лицом, надлежащим образом созданным, зарегистрированным и законно существующем в соответствии с действующим законодательством российской Федерации;

- настоящий договор подписан уполномоченным представителем **Застройщика** и устанавливает юридически действительные обязательства **Застройщика**;

- заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведёт к нарушению требований уставных документов *Застройщика*, а также обязательств *Застройщика*, вытекающих из договоров, стороной по которым является *Застройщик*, или действующего законодательства Российской Федерации;

- Объект долевого строительства (Квартира), передаваемый *Участнику долевого строительства* в споре и под арестом не состоит, свободен от долгов, не обременён какими-либо правами третьих лиц на момент заключения настоящего Договора.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору *Застройщик* обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. настоящего Договора *Участнику долевого строительства*, а *Участник долевого строительства* обязуется уплатить обусловленную Цену договора и принять Объект долевого строительства Жилого дома при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2. Настоящий договор заключён в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и Федеральным законом от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2.3. Срок передачи *Застройщиком* Объекта долевого строительства *Участнику долевого строительства* – в течение 120 (Сто двадцать) дней после получения *Застройщиком* разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Ориентировочный срок окончания строительства и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию определяется в соответствии с действующим разрешением на строительство.

2.4. Между сторонами согласовано, что свидетельством качества квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

2.5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого *Участнику долевого строительства* Объекта составляет 3 (три) года с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию. Гарантийные сроки на отдельные использованные в квартире и/или Жилом доме изделия, материалы, оборудование определяются в соответствии с техническими регламентами или гарантией производителей (поставщиков) этих изделий, материалов, оборудования.

2.6. *Застройщик* не несёт ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а так же иных обязательных требований к процессу его эксплуатации (в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования либо вследствие ненадлежащего его ремонта, перепланировок и переустройства квартиры, работ по изменению фасада Жилого дома, проведённых самим *Участником долевого строительства* или привлечёнными им третьими лицами).

2.7. Сторонами согласовано, что первым требованием, которое *Участник долевого строительства* вправе предъявить *Застройщику* в случае выявления ненадлежащего качества Квартиры, является требование безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

2.8. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи *Участнику долевого строительства* по акту приёма-передачи несёт *Застройщик*.

2.9. *Участник долевого строительства* подтверждает своё согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Жилого дома иных *Участников долевого строительства* в пределах, не затрагивающих его прав.

2.10. *Участник долевого строительства* одобряет имеющиеся на день подписания Договора и даёт своё согласие на будущие сделки по обременению земельного участка, предоставленного для строительства Жилого дома, его частей, права собственности на него; а также по распоряжению земельным участком, предоставленным для строительства Жилого дома, его частей, права собственности на него.

2.11. По настоящему Договору *Участник долевого строительства* не осуществляет финансирование строительства нежилых помещений в Жилом доме и не приобретает никаких прав на указанные помещения. Все права на нежилые помещения в Жилом доме принадлежат *Застройщику*, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия *Участника долевого строительства*.

2.12. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

2.13. На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залого будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

2.14. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена за один метр квадратный составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля \_\_\_\_\_ копеек.

3.2. Цена Договора \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек.

3.3. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, за исключением случая, предусмотренного п. 3.5. настоящего Договора.

3.4. Расчёты могут производиться в наличном порядке, в безналичном порядке.

Днём платежа считается день фактического зачисления денежных средств на счёт Застройщика.

#### **Вариант 1.**

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ – не позднее... (...) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_. Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице ) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк) по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор» - не позднее ... (...) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

#### **Вариант 2. Применяемые формулировки при порядке расчетов с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» для выдачи кредита на основании проекта ДДУ:**

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_;

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_. Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице ) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк) по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор».

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_ (указать получателя денежных средств, платежные реквизиты):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве и его предоставления в Банк в случае если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации»,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания кредитного обязательства.

Передача денежных средств Застройщику в счет оплаты стоимости Объекта недвижимости

осуществляется в течение от \_\_\_\_\_ до \_\_\_\_\_ рабочих дней с момента получения ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» информации о регистрации сделки от органа, осуществляющего государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве и ипотеки в силу закона в пользу Банка.

**Вариант 3. Применяемые формулировки при порядке расчетов с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» для выдачи кредита на основании предоставления подписанного сторонами ДДУ:**

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_;

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_. Кредитные средства предоставляются

Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице \_\_\_\_\_) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банком) по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор».

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_ (указать получателя денежных средств, платежные реквизиты).

Расчеты по договору участия в долевом строительстве производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

Передача денежных средств Застройщику в счет оплаты стоимости Объекта недвижимости осуществляется в течение от \_\_\_\_\_ до \_\_\_\_\_ рабочих дней с момента получения ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» информации о регистрации сделки от органа, осуществляющего государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве и ипотеки в силу закона в пользу Банка.

Денежные средства *Участника долевого строительства*, оплачиваемые *Застройщику* по настоящему договору являются средствами целевого финансирования (подпункт 14 пункта 1 ст.251 Налогового Кодекса Российской Федерации), не облагаются НДС, но включают НДС, предъявленный сторонними организациями за поставленные товары, выполненные работы, оказанные услуги.

3.5. После получения данных обмеров БТИ стороны уточняют площадь квартиры, относительно проектной, указанной в пункте 1.3. настоящего Договора, *Участник долевого строительства* обязуется произвести доплату стоимости разницы в метрах исходя из стоимости одного квадратного метра площади квартиры, согласно п. 3.1. и только на разницу более 1,5 (полтора) квадратных метров. Площадь квартиры, в соответствии с п.5 ст.15 ЖК от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ, состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. При этом цена одного квадратного метра является окончательной и изменению не подлежит. В случае уменьшения общей площади квартиры, относительно проектной, *Застройщик* обязуется вернуть возникшую разницу в стоимости, и только на разницу более 1,5 (полтора) квадратных метров. Порядок взаиморасчетов между сторонами будет определен в Дополнительном соглашении к настоящему Договору.

3.6. В денежную сумму, указанную в п. 3.2. настоящего Договора не включены затраты *Участника долевого строительства* по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, в собственность. Расходы по регистрации договора долевого участия несет *Участник долевого строительства*. Одновременно с подписанием акта приема-передачи Объекта долевого строительства *Участником долевого строительства* оплачивается установка водяных счетчиков, квартирных регуляторов давления, индивидуальных счетчиков тепла, устройство внутриквартирного пожаротушения. Компенсируется стоимость остекления балконов, установка электросчетчиков и системы АСКУЭ (требование энергоснабжающей организации) пропорционально доле Объекта долевого строительства в многоквартирном Жилом доме.

3.7. *Участник долевого строительства* обязан внести предварительную оплату за 4 месяца (считая со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию) расходов по коммунальным услугам и эксплуатационным затратам, связанным с техническим обслуживанием дома и охраной мест общего пользования, соразмерно доли владения площадью. Порядок взаиморасчетов между сторонами будет определен в Дополнительном соглашении к настоящему Договору.

*Участник долевого строительства* к моменту принятия по передаточному акту *Объекта долевого строительства* обязан заключить договор на предложенных условиях, с представленной *Застройщиком* организацией по содержанию и эксплуатации дома, в котором находится *Объект долевого строительства* (передаваемая ему квартира) по указанному в п. 1.1. строительному адресу. В договоре будет указан состав общего имущества (многоквартирный жилой дом по адресу: Московская область, г. Люберцы, д.п. Красково, ул. Карла Маркса, владение 117, корпус 1), Перечень необходимых услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме будут указаны в представленном договоре.

#### 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. *Застройщик* обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. Подать на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке в течение пяти рабочих дней с даты подписания настоящего договора.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые *Участником долевого строительства* исключительно для строительства (создания) им Жилого дома в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. Передать *Участнику долевого строительства* Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного в п. 2.3. Договора.

4.1.5. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, *Застройщик* не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить *Участнику долевого строительства* соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать на него ответ не позднее десяти дней с момента получения. В случае неявки Участника долевого строительства, а также в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма *Застройщика* или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, *Застройщик* не несет ответственность за просрочку передачи Объекта долевого строительства Участнику.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи *Застройщиком* Объекта долевого строительства *Участнику долевого строительства* оформляется дополнительным соглашением к Договору.

4.1.6. 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.

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.8. По письменному требованию передать *Участнику долевого строительства* документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности *Участника долевого строительства* на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

4.1.9. Возвратить денежные средства, уплаченные *Участником долевого строительства* по Договору, и уплатить проценты в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре.

4.2. *Участник долевого строительства* обязуется:

4.2.1. Своевременно и полностью произвести оплату по настоящему Договору, согласно п. 3.2.

4.2.2. Оказывать содействие *Застройщику* в строительстве (создании) Объекта долевого строительства.

4.2.3. Приступить к приёму Объекта долевого строительства по акту приёма-передачи в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления *Застройщика* о готовности Объекта к передаче.

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

4.3. Обязательства *Застройщика* считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.4. Обязательства *Участника долевого строительства* считаются исполненными с момента уплаты в полном объёме денежных средств в соответствии с договором и подписания Сторонами передаточного акта.

#### 5. ПРАВА СТОРОН

5.1. *Застройщик* вправе:

5.1.1. Оказать *Участнику долевого строительства* содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию.

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. и в Приложении № 2 к настоящему Договору, осуществив оплату по настоящему Договору в полном объеме.

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

5.2.3. Обратиться в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания с *Застройщиком* передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Ответственность за неисполнение настоящего договора предусмотрена действующим законодательством. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств, обязана оплатить другой стороне предусмотренные действующим законодательством неустойки (пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

## 7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства *Застройщиком* и принятие его *Участником долевого строительства* осуществляются подписанием Сторонами передаточного акта.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

7.3. После получения *Застройщиком* в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома *Застройщик* обязан передать Объект долевого строительства по передаточному акту в течение 120 (Сто двадцати) дней.

7.4. *Участник долевого строительства*, получивший сообщение *Застройщика* о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

7.5. *Участник долевого строительства* до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от *Застройщика* составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 4.1.6. настоящего Договора, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения *Застройщиком* своих обязанностей в соответствии с действующим законодательством.

7.6. При уклонении *Участника долевого строительства* от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе *Участника долевого строительства* от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 7.5. настоящего Договора) *Застройщик* по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства *Участнику долевого строительства*, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. 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.

## 8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

8.2. *Застройщик* в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в порядке, установленном действующим законодательством.

8.3. При расторжении настоящего Договора взаимоотношения Сторон по возврату внесённых *Участником долевого строительства* денежных средств и уплате неустоек регулируется положениями действующего законодательства.

8.4. В случае расторжения настоящего Договора (по любым основаниям и по инициативе любой из сторон), участник долевого строительства поручает *Застройщику* в своих интересах перечислить в срок не позднее \_\_\_\_ банковских дней с даты расторжения Договора, денежные средства в размере денежного взноса, уплаченного по настоящему Договору за счет кредитных средств, предоставленных *Участнику долевого строительства* ПАО Сбербанк, на счет \_\_\_\_ (наименование отделения) ПАО Сбербанк по следующим реквизитам: р/с \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_, к/с

\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ Банка России, БИК \_\_\_\_\_, с указанием в назначении платежа: "В счет исполнения \_\_\_\_\_ (Ф.И.О участника долевого строительства) обязательств по Кредитному договору/ Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № \_\_\_\_\_ от "\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. (указывается кредитный договор по которому дольщику предоставлены кредитные средства ПАО Сбербанк, на приобретение объекта недвижимости являющегося предметом рассматриваемого Договора)".

## 9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка *Участником долевого строительства* прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им *Застройщику* Цены договора, либо после получения письменного согласия *Застройщика* с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства.

9.2. Сделка по уступке прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области. Расходы по государственной регистрации несёт Участник и/или новый участник долевого строительства. Стоимость оформления документов по уступки права требования, уплачиваемая *Участником долевого строительства Застройщику* составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

9.3. 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.

## 10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств *Застройщика* по настоящему договору с момента государственной регистрации договора считается находящимся в залоге право собственности земельного участка кад. № 50:22:0060703:12018, общей площадью 2892 кв. м, расположенного по адресу: **Московская область, г. Люберцы, д.п. Красково, ул. Карла Маркса, владение 117, корпус 1**, предоставленный для строительства Жилого дома и строящийся на указанном земельном участке Жилой дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

10.2. Удовлетворение требований *Участника долевого строительства* за счёт заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

10.3. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, *Застройщик*, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", осуществляет обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд), осуществляющий функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет застройщиков.

10.4. Размер обязательных отчислений (взносов) *Застройщика* в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от суммы, указанной в п. 3.2. настоящего Договора. При увеличении цены договора *Застройщик* обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Реквизиты фонда: Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан–участников долевого строительства» Адрес г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10 ИНН 7704446429 КПП 770401001 Р/С 40503810500480000235 в АО «Банк ДОМ.РФ» К/С 30101810345250000266 БИК 044525266 Назначение платежа: Обязательные отчисления (взнос) застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства. НДС не облагается

## 11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несёт 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.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.); температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами Договора; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.



11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме с приложением подтверждающего документа, выданного компетентным органом.

## 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, 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 путём 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 подведомственности 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 в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области и считается заключённым с момента такой регистрации.

Расходы по государственной регистрации Договора несёт *Участник долевого строительства*.

12.7. Настоящий договор составлен в 3 (трёх) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один для *Застройщика*, один для *Участника долевого строительства*, и один – для органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

12.8. Приложение №1 – Техническое описание квартиры.

12.9. Приложение №2 – План расположения Объекта долевого строительства в строящемся жилом доме.

## 13. АДРЕСА РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ

«Застройщик»:

ООО «МД Техника»

ИНН: 7718866487

КПП: 502701001

ОГРН: 1117746905165

ОКПО: 37213392

Расчетный счет: 4070281090010000739

Банк: СДМ – Банк (ПАО) г. Москва

БИК: 044525685

Корр.счет: 30101810845250000685

Тел/факс +7 499 558 05 08

Адрес электронной почты:

«Участник долевого строительства»:

Гр. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Генеральный

директор \_\_\_\_\_ (М.И.Загоруйчук)

( \_\_\_\_\_ )

**Общество с ограниченной ответственностью «МД Техника»**, место нахождения: 140059, Московская область, г. Люберцы, д.п. Красково., 2-й Осоевиахимовский проезд, д.12, пом. №046. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 011866979 от 10 ноября 2011 года, выданное Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве за ОГРН 1117746905165, ИНН 7718866487, КПП 502701001, в лице Генерального директора Загоруйчука Михаила Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", с одной стороны, и **Гр. РФ** \_\_\_\_\_, дата рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем "**Участник долевого строительства**", подписали приложение о нижеследующем:

**Техническое описание квартиры по адресу:**

Московская область, г. Люберцы, д.п. Красково, ул. Карла Маркса, владение 117, корпус 1.

Наименование работ	Описание
Наружные стены (материалы)	Газоблок, облицовка плитами
Межкомнатные стены	Пазогребневые плиты (выполняются высотой в один кирпич, либо блок)
Балконы (остекление)	Остекление (установка компенсируется покупателем)
Окна	ПВХ, с двухкамерным остеклением
Входные двери	Деревянные обитые оргалитом.
Пол	Без цементно-песчаной стяжки
Санузлы	Без установки сантехприборов, сантехфаянса и смесителей. Пазогребневые плиты (выполняются высотой в один кирпич, либо блок)
Штукатурные работы	Отсутствуют.
Электротехнические работы	Без внутриквартирной разводки и установки осветительных приборов. Счётчики электроэнергии - двухтарифные. электроплита отсутствует, установка щитка с 2-мя вводными автоматами и 2-мя розетками.
Отопление	Разводка и установка отопительных приборов конвекторного типа.
Водоснабжение	Без внутриквартирной разводки и установки сантехприборов (для подключения к стояку – отвод с заглушкой)
Канализация	Без внутриквартирной разводки и установки сантехприборов (для подключения к стояку – отвод с заглушкой)
Телефонизация	Без внутриквартирной разводки (точка подсоединения – щит на лестничной площадке)
Телевидение	Без внутриквартирной разводки (точка подсоединения – щит на лестничной площадке);
Интернет	Точка подключения – щит на лестничной площадке

**Адреса, реквизиты и подписи Сторон:**

**«Застройщик»:**

**ООО «МД Техника»**

ИНН: 7718866487

КПП: 502701001

ОГРН: 1117746905165

ОКПО: 37213392

Расчетный счет: 4070281090010000739

Банк: СДМ – Банк (ПАО) г. Москва

БИК: 044525685

Корр.счет: 30101810845250000685

Тел/факс +7 499 558 05 08

**«Участник долевого строительства»:**

**Гр.** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

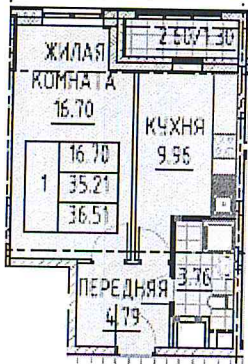
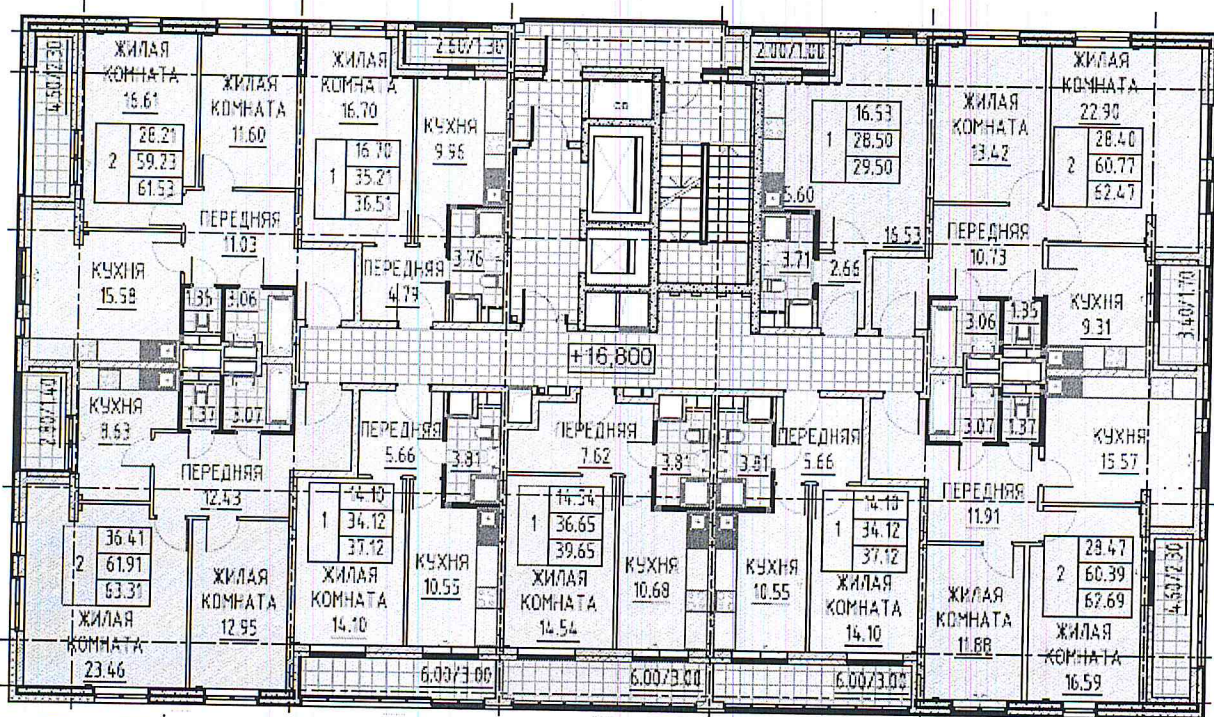
**Генеральный**

**директор** \_\_\_\_\_ (М.И.Загоруйчук)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**План расположения Объекта долевого строительства в строящемся жилом доме  
Адреса, реквизиты и подписи Сторон:**

План 6 этажа



**«Застройщик»:**  
**ООО «МД Техника»**  
 ИНН: 7718866487КПП: 502701001  
 ОГРН: 1117746905165  
 ОКПО: 37213392  
 Расчетный счет: 4070281090010000739  
 Банк: СДМ – Банк (ПАО) г. Москва  
 БИК: 044525685  
 Корр.счет: 30101810845250000685  
 Тел/факс +7 499 558 05 08

**«Участник долевого строительства»:**

Гр. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**Генеральный директор** \_\_\_\_\_ (М.И.Загоруйчук)

