

ДОГОВОР №
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
многоквартирного дома

г. Мытищи Московской области

« »

20 года

Общество с ограниченной ответственностью «Е-Инвест», (ОГРН 5137746068224, ИНН 7707818516) в лице Генерального директора Полозовой Татьяны Александровны, действующей на основании Устава, (далее - «Застройщик»), с одной стороны, и

Гражданин (ка) Российской Федерации, _____
года рождения, место рождения: _____, паспорт
_____, выдан _____, код
подразделения _____, зарегистрирован по адресу:
_____ с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН

1.1. В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1.1. Многоквартирный дом - многоквартирный жилой дом, Комплексная индивидуальная и малоэтажная застройка с объектами социального и коммунально-бытового назначения, инженерной и транспортной инфраструктурой, Корпус № 1, создаваемый по строительному адресу: Московская область, Мытищинский район, с.п. Федоскинское, южнее с, Федоскино, вл. 33, на земельных участках, указанных в п. 1.1.4.3 Договора.

Технические характеристики многоквартирного дома:

Стены наружные 2-х типов:

1- ого типа: железобетонные простенки (пилоны), толщиной 200 мм, с заполнением из газобетонных блоков, толщиной 200 мм, утеплитель Rockwool толщиной 150 мм, штукатурка по сетке толщиной 10 мм, плитка под клинкерный кирпич, декоративная штукатурка толщиной 5 мм;

2- ого типа: железобетонные простенки (пилоны) толщиной 200 мм, с заполнением из газобетонных блоков, толщиной 200 мм, утеплитель Rockwool толщиной 150 мм, штукатурка по сетке толщиной 10 мм, плитка под клинкерный кирпич.

Внутренние стены: несущие продольные и поперечные монолитные ж/б пилоны (простенки), толщиной 200 мм.

Перекрытия: монолитные ж/б, толщиной 180 мм;

Лестницы: сборные ж/б с шириной марша 1200 мм;

Перегородки межквартирные: газобетонные блоки толщиной 200 мм;

Кровля: неэксплуатируемая и эксплуатируемая, инверсионная плоская кровля с мембраной, с наружным водостоком, материал гидроизоляционного ковра - полимерная мембрана Техноколь с засыпкой щебнем либо бетонная плитка. Утеплитель - Rockwool толщиной 200 мм. Конструкция скатной кровли - деревянный каркас.

Несущие балки, ендовы запроектированы из клееного бруса, прогоны из доски 48 мм с утеплителем Rockwool толщиной 200 мм, пароизоляцией, воздушной прослойкой и гидроизоляцией по водостойкой фанере. Финишный слой - мягкая черепица типа Катепал или Тегола коричневой гаммы.

Класс энергоэффективности: нормальный

Класс сейсмостойкости: 5

После завершения строительства Многоквартирного дома ему будет присвоен постоянный милицейский адрес.

1.1.2. Объект - жилое помещение (квартира), являющееся объектом долевого строительства, характеристики которого указаны в п. 2.1 настоящего Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства, указанного в п. 1.1.3. настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, и входящее в состав Многоквартирного дома, создаваемого с привлечением денежных средств участника долевого строительства, указанного в п. 1.1.3. настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

1.1.3. Участник - участник долевого строительства, _____ передающий по настоящему Договору в качестве целевого финансирования денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательство, в том числе, по созданию Многоквартирного дома и иных объектов недвижимости, после исполнения которых у Участника возникнет право собственности на Объект и право общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

1.1.4. Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью «Е-Инвест», владеющее на праве аренды земельными участками, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство, и имеющее на момент заключения настоящего Договора:

1.1.4.1. полученное в установленном порядке Разрешение № RU50-16-2028-2015 от 22 сентября 2015 года на строительство Многоквартирного дома.

1.1.4.2. земельные участки с кадастровыми номерами 50:12:0060104:21, 50:12:0060104:20, 50:12:0060104:19, 50:12:0060104:18, 50:12:0060104:17, 50:12:0060104:16, 50:12:0060104:15, 50:12:0060104:14, 50:12:0060104:13, 50:12:0060110:98, 50:12:0060110:97, 50:12:0060110:96, 50:12:0060104:12, 50:12:0060104:7, 50:12:0060104:6, 50:12:0060104:11, 50:12:0060104:8, 50:12:0060110:95, 50:12:0060104:9, 50:12:0060104:10, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплексной застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами с объектами социального и коммунально-бытового назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, южнее с. Федоскино, принадлежащий Застройщику на основании Договора аренды

1.1.5. Летние помещения - расположенные в составе Объекта балконы и/или лоджии и/или веранды и/или террасы.

1.2. Правовым основанием заключения настоящего Договора является Федеральный закон №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.3. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на Объект в завершенном строительстве Многоквартирном доме в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.4. Стороны согласны, что характеристики земельного участка, Договора, могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки), а также могут изменяться собственники земельного участка без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного дома.

Настоящим Участник дает свое безусловное согласие на изменение собственника/ков земельного участка (с сохранением права аренды Застройщика).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену Объекта и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Объектом является жилые помещения (квартиры), имеющее следующие проектные характеристики:

№	корпус	условный номер квартиры	этаж	количество комнат	цена руб. за м.кв.	проектная суммарная площадь (кв.м.)	общая стоимость (руб.)

Проектная суммарная площадь Объекта, указанная в столбце 7 приведенной в настоящем пункте таблицы (далее - «Таблица»), является ориентировочной. Окончательная площадь Объектов, включая площади летних помещений с учетом понижающих коэффициентов, максимальная высота потолка для третьего этажа, которая должна составлять 5 480 (согласно действующим СНиП) будет определена после сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию и получения данных по результатам обмеров Объекта кадастровым инженером при выполнении кадастровой деятельности (далее — Фактическая площадь Помещения). Окончательная суммарная площадь объекта закрепляется/утверждается сторонами в акте приема-передачи объекта. Номера Объектов, указанные в столбце 3, являются условными. Окончательные номера будут присвоены по результатам постановки Объекта на кадастровый учет.

2.2. Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выданного в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома,

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником, составляет _____ (_____) рублей и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке.

На момент подписания настоящего Договора цена Договора определяется как произведение проектной суммарной площади Объектов, указанных в столбце 7 Таблицы, и стоимости одного кв. м, площади Объекта, указанной в столбце 6 Таблицы, и составляет _____ (_____) рублей.

Указанная цена Договора НДС не облагается, в соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 146 и подпункт 23 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации.

Цена Договора может быть изменена Сторонами без подписания Дополнительного соглашения, в случаях, предусмотренных настоящим Договором, уточнена расчетным путем без необходимости подписания дополнительного соглашения к Договору.

3.2. Цена Договора на 70% состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры и общего имущества в Многоквартирном доме и на 30% из суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.2.1. Указанная выше пропорция подлежит уточнению на момент передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (т.е. на момент определения вознаграждения Застройщика) в соответствии с фактически начисленным вознаграждением Застройщика в соответствии с п. 3.2.2 настоящего Договора.

Затраты на строительство (создание) Объекта включают в себя финансирование всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству (созданию) Объекта, в том числе возмещение затрат на приобретение, а также оформление права собственности или права аренды на земельные участки; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также проведение государственной экспертизы проектной документации; строительство систем инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат на благоустройство территории в соответствии с проектной документацией; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения; а также расходы по выполнению инвестиционных условий строительства (созданию) Многоквартирного дома в соответствии с постановлениями, контрактами и договорами, осуществляемые путем расчетов со всеми участниками долевого строительства, принимающими участие в строительстве (создании) Многоквартирного дома. Денежные средства Участника могут быть направлены на покрытие заемных средств, фактически израсходованных на строительство (создание) Объекта, а также на уплату процентов по кредиту.

Денежные средства Участника, уплаченные на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и общего имущества в Многоквартирном доме и не израсходованные непосредственно на цели строительства Объекта и общего имущества в Многоквартирном доме, а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврат)/ Участнику не подлежат и удерживаются Застройщиком в свою пользу в качестве дополнительного вознаграждения за оказанные услуги по реализации настоящего Договора в момент окончания исполнения Застройщиком всех обязательств по Договору.

3.2.2. Стороны также согласовали, что стоимость услуг Застройщика (связанных с исполнением обязанностей, предусмотренных в п. 4.1 настоящего договора) определяется на дату передачи Участнику Объекта как разница между ценой Договора (в соответствии с п. 3.1 Договора) и стоимостью создания Объекта по данным бухгалтерского учета Застройщика.

3.3. Оплата цены Договора, указанной в п. 3.1., осуществляется любым не запрещенным законом способом в следующем порядке:

3.3.1 Участник долевого строительства имеет право по собственному усмотрению на оплату Цены Договора путем перечисления денежных средств по банковским реквизитам Застройщика, указанным в настоящем Договоре (в данном случае, датой оплаты считается дата поступления соответствующей денежной суммы (части денежной суммы), предусмотренной настоящим Договором, на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре) или на уплату цены настоящего Договора до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в следующем порядке: в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента регистрации настоящего договора на счет эскроу

Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

ПАО «Сбербанк»

Юридический адрес: Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19

Почтовый адрес: 109544, Москва, ул. Б. Андроньевская, д. 8

Местонахождение: Московская область, г. Мытищи, Новомытищинский проспект, д. 5, стр. 1

Кор. счет: 3010181040000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО)

БИК: 044525225

КПП: 773601001

ИНН: 7707083893

телефон Банка 8-800-200-57-03

E-mail: info@srbsbrf.ru

или любым иным не запрещенным законом способом.

3.3.2. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.3.3. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

3.3.4. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3.3.5. Стороны договорились, что обязательство Участника по оплате Застройщику цены Договора, указанной в п. 3.1. может быть прекращено зачетом встречного однородного требования (ст. 410 Гражданского кодекса РФ) в

соответствии с Мировым соглашением, утвержденным Определением Арбитражного суда Московской области от 14.10.2019 года по делу № А41-29707/18 (в том числе п.4.7 Мирового соглашения).

3.3.6. Стороны договорились, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ право залога на объект недвижимости не возникает.

3.4. При заключении Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах Проектной суммарной площади Объекта, указанной в Таблице, определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята Сторонами за основу для расчетов по Договору, и фактической площади Объекта по результатам обмеров проведенных кадастровым инженером при выполнении кадастровой деятельности, включающей в себя площади помещений Объекта с учетом встроенных шкафов, холодных кладовых и других помещений в Объекте, включая летние (лоджии, балконы, веранды, террасы), фактическая площадь которых подсчитывается с согласно п.2.1, настоящего Договора (далее - Фактическая площадь Объекта),

В случае, если согласно результатам кадастровой деятельности кадастрового инженера, возникнет разница между Фактической площадью Объекта и Проектной суммарной площадью Объекта, то Цена Договора не подлежит уточнению, и Стороны не производят дополнительных взаиморасчетов по Цене Объекта.

Общая площадь Объектов, которые будут указаны в Свидетельстве о государственной регистрации права собственности, определяется согласно ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, действующего на момент заключения настоящего Договора, и применяется для регулирования жилищных отношений Участника. При этом разница в значениях Общей строительной площади Объекта и Общей площади, образовавшейся за счет исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, не влечет за собой перерасчета между Сторонами цены настоящего Договора.

3.5. Указанная в пункте 2.1. настоящего Договора стоимость одного квадратного метра площади Объекта является окончательной, изменению не подлежит и действует только для настоящего Договора.

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. В предусмотренный п. 2.2. настоящего Договора срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику Объект по Акту приема - передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 6 настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

4.1.3. Использовать денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и общего имущества в Многоквартирном доме, уплачиваемые Участником по настоящему договору в составе Цены Договора, только для строительства (создания) Многоквартирного дома в целях, предусмотренных статьей 18 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Денежные средства Участника, уплаченные на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и общего имущества в Многоквартирном доме и не израсходованные непосредственно на цели строительства Объекта и общего имущества в Многоквартирном доме, возврату Участнику не подлежат и удерживаются Застройщиком в свою пользу в качестве дополнительного вознаграждения за оказанные услуги по реализации настоящего Договора в момент окончания исполнения Застройщиком обязательств по Договору (п. 4.1.2) (НДС не облагается - подпункт 231 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации).

4.1.4. Выбрать кадастрового инженера, который будет производить обмеры Объекта и Многоквартирного дома. Участник не вправе предъявлять претензии Застройщику, связанные с выбранным Застройщиком кадастровым инженером и результатами кадастровой деятельности.

4.1.5. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручить Участнику лично под расписку сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче не менее чем за 3 (один) месяц до наступления, установленного в п. 6.1. настоящего Договора срока передачи Объекта, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.6. Не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик передает его нотариально удостоверенную копию в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на соответствующие объекты долевого строительства.

4.1.7. Застройщик гарантирует, что:

4.1.7.1. что Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, а также право на получение и оформление объекта недвижимости в собственность на момент заключения настоящего Договора не обременены правами третьих лиц, не заложен, в споре и под арестом не состоит.

4.1.7.2. в период действия настоящего Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры Участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.

4.1.8. При получении от Участника обоснованного требования, указанного в п. 5.2.3. настоящего Договора, предпринять все меры, необходимые для устранения в разумный срок фактически существующих недостатков Объекта.

4.1.9. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, предпринять все зависящие от Застройщика действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) настоящего Договора, в том числе, оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего Договора, подписать со своей стороны заявление о государственной регистрации настоящего Договора и подать его в уполномоченный государственный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. По истечении одного дня после истечения срока, предусмотренного п. б. 3. настоящего Договора (срок предполагаемой передачи Объекта Участнику) - составить односторонний документ о передаче Объекта в случае одновременного наступления следующих событий:

- при уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 6.3. Договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ);

Под уклонением Участника от принятия Объекта понимается не подписание по любым причинам Акта приема-передачи Объекта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в предусмотренный настоящим Договором срок.

- при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу).

При составлении указанного в настоящем пункте одностороннего документа о передаче Объекта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня указанного документа.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА

5.1. Участник обязан;

5.1.1. Оплатить цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

5.1.2. Принять Объект по Акту приема - передачи, и в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления, предусмотренного п. 4.1.5. настоящего Договора, совершить действия, предусмотренные п. 6.3. настоящего Договора.

5.1.3. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты исполнения обязательства по оплате цены Договора (части цены Договора) предоставить Застройщику и/или Агенту платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств.

5.1.4. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) настоящего Договора, в том числе, оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего Договора, подписать со своей стороны заявление о государственной регистрации настоящего Договора и подать его в уполномоченный государственный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.1.5. Нести расходы пропорционально Фактической площади Объекта по техническому обслуживанию Многоквартирного дома, оплачивать коммунальные услуги, услуги по охране и управлению с даты ввода жилого дома в эксплуатацию.

В случае, если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы, Участник обязуется возместить (компенсировать) Застройщику расходы на содержание Многоквартирного дома соразмерно Суммарной площади Объекта, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

5.1.6. Участник обязуется возместить Застройщику расходы по приемке Многоквартирного дома в эксплуатацию соразмерно Фактической площади Объекта, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

5.1.7. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения уведомления, указанного в п. 4.1.5. настоящего Договора предоставить Застройщику справку эксплуатирующей организации, подтверждающую факт заключения между Участником и эксплуатирующей организацией договора на обслуживание Многоквартирного дома и свидетельствующую об отсутствии к нему претензий эксплуатирующей организации по оплате оказываемых услуг.

5.1.8. Нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность Объекта (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы, связанные с услугами кадастрового инженера, регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.).

Оформление права собственности на Объект не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения Сторон, связанные с процессом оформления Объекта в собственность Участника могут быть зафиксированы в отдельном договоре.

5.1.9. Не обременять каким-либо образом в период действия настоящего Договора, полученные по настоящему Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом № 102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

5.2. Участник вправе:

Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта в разумный срок в каждом из следующих случаев:

5.2.1. если Объект построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора;

5.2.2. если качество Объекта не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта;

5.2.3. если Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 5.2. требование:

- подписывается Участником лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный Участником разумный срок устранения недостатков не менее 60 (шестьдесят) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком.
- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

5.2.4. требовать передачи объекта недвижимости в сроки и порядке, установленные договором и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ).

5.3. Участник не вправе совершать действия, предусмотренные подп. 2 и 3 п. 2 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.4. Стороны пришли к соглашению о том, что до рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, предъявленного Участником требования, указанного в п. 5.2. настоящего Договора, Участник не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6. УСЛОВИЯ. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

6.1. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект в срок не позднее 01 ноября 2021 года.

6.2. Передача Объекта, предусмотренная п. 6.1. настоящего Договора производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, составленного по форме Приложения №3.

6.3. Участник обязан в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п.4.1.5, настоящего Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных п.5.1.5, 5.1.6, 5.1.7. настоящего Договора, а также подписать и предоставить Застройщику:

6.3.1. Акт приема - передачи Объекта, предусмотренный п. 6.2. настоящего Договора, либо

6.3.2. Требование, предусмотренное п. 5.2. настоящего Договора.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае просрочки Участником исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.1.5. и/или п. 5.1.6, и/или п.5.1.7, настоящего Договора Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере 0,1% от указанной в п. 3.1, настоящего Договора цены Договора, за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.9. настоящего Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 30% (тридцати процентов) от указанной в п. 3.1. настоящего Договора цены Договора, и предпринять все действия, необходимые для снятия обременений.

7.4. При расторжении Договора до окончания срока его действия по соглашению Сторон Сторона, выступившая инициатором расторжения Договора в отсутствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Договора другой Стороной, выплачивает другой Стороне 10 % от Цены Договора. Возврат Участнику уплаченных им денежных средств, за вычетом указанной в настоящем пункте денежной суммы, производится Застройщиком не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента заключения соглашения о расторжении Договора.

Сторона освобождается от указанной в настоящем пункте выплаты, если расторжение Договора было обусловлено неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по Договору другой Стороной.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством (созданием) Многоквартирного дома, а также свидетельством надлежащего качества произведенных работ является Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством РФ порядке.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику несет Застройщик.

8.2. В соответствии с требованием статьи 15.2. Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ (в редакции от 13.07.2015г. № 236-ФЗ) «об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключен Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №35-0127/2015 от 21 октября 2015 года между ООО «Е- Инвест» и ООО «Региональная страховая компания». Страховщик: ООО «Региональная страховая компания». 109457, город Москва, ул. Окская, дом 13, оф. 4501. Лицензия на осуществления страхования СИ № 0072 от 17.07.2015.

8.3. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, устанавливается сроком на 5 (пять) лет со дня передачи Объекта Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, устанавливается сроком на три года с момента, определяемого в соответствии с частью 5.1. статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что данные недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником либо привлеченными им третьими лицами.

8.5. Уступка Участником прав требований (требований) и/или обязанностей по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора только после уплаты им цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ, и в любом случае допускается только с письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником прав требований (требований) и/или обязанностей по настоящему Договору допускается до момента передачи Объекта, в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

8.6. Обязательства Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ или настоящим Договором, а также по уплате Участником денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, в соответствии с настоящим Договором обеспечиваются залогом в порядке, установленном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и с внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.7. В соответствии с Жилищным кодексом РФ, собственникам помещений в Многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежат помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения («общее имущество в Многоквартирном доме»).

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: пожара, наводнения, землетрясения, войны, решений государственного, муниципального органа власти, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Многоквартирного дома, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по настоящему Договору.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в пункте 9.1. настоящего Договора, не позднее 7 (Семи) дней с момента

наступления указанных в пункте 9.1. настоящего Договора обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

9.3. Если обстоятельства, указанные в пункте 9.1. настоящего Договора длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по настоящему Договору.

9.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию (письменное требование), обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения претензии.

При недостижении соглашения споры между Сторонами передаются на разрешение в суд, стр. 9 из 12

При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

10.2. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до подписания обеими Сторонами Акта приема — передачи Объекта, либо до наступления иного события, предусмотренного настоящим Договором либо законодательством РФ.

10.3. После подписания настоящего Договора любые предшествующие дате подписания настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

После подписания настоящего Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

10.4. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по почтовым адресам, указанным в ст. 11 настоящего Договора.

Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, уведомление, указанное в и. 4.1.5. Договора, а также направляемые Участнику уведомления, содержащие информацию об исполнении и/или неисполнении обязательств по настоящему Договору, считаются полученными адресатами по истечении десяти календарных дней с даты их направления по адресам, указанным в ст. И настоящего Договора,

10.5. В случае изменения у Стороны реквизитов, указанных в ст. 11 настоящего Договора, данная Сторона обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента указанного изменения.

Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

10.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Многоэтажного дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

10.7. Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в настоящем Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству РФ.

Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

10.8. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику, Агенту в связи с настоящим Договором, третьими лицами (операторами), привлеченными Застройщиком для целей обеспечения надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

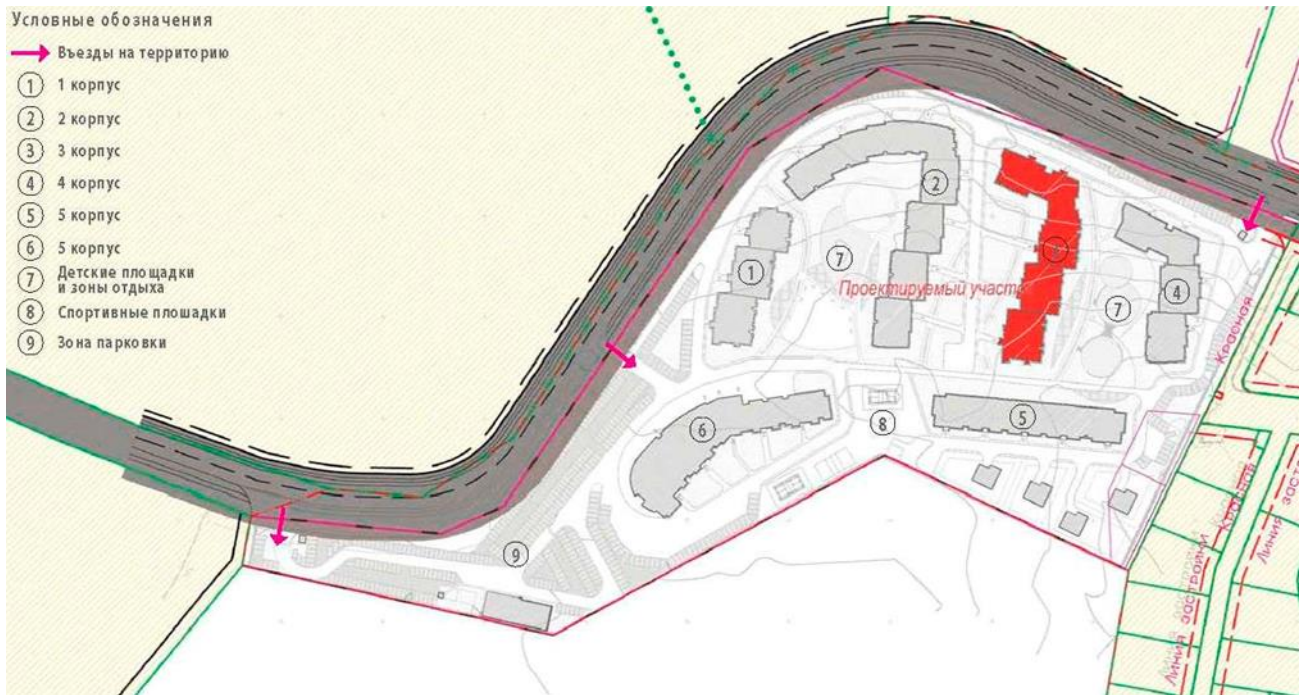
10.9. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один — для Участника, один — для Застройщика, один — для уполномоченного государственного органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<p>Участник: Гражданин Российской Федерации</p> <hr/>	<p>Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Е-Инвест» Юридический адрес: Россия, Московская обл., г. Мытищи, ул. Белобородова д.2 литера А Адрес для корреспонденции: Россия Московская обл., г. Мытищи, ул. Белобородова д.2 литера А ИНН 7707818516 КПП 502901001 ОГРН 5137746068224 Расчетный счет: 40702810040000020791 Публичное акционерное общество «Сбербанк России» ПАО «Сбербанк» Юридический адрес: Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19 Почтовый адрес: 109544, Москва, ул. Б. Андроньевская, д. 8 Местонахождение: Московская область, г. Мытищи, Новомытищинский проспект, д. 5, стр. 1 Кор. счет: 3010181040000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО) БИК: 044525225 КПП: 773601001 ИНН: 7707083893 телефон Банка 8-800-200-57-03 E-mail: info@srbsbrf.ru</p> <p>Генеральный директор _____ /Т.А.Полозова/</p>
--	--

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома
от _____ 20__ года № _____

План расположения Корпуса № _____ в составе Комплексной индивидуальной и малоэтажной застройки с объектами социального и коммунально-бытового назначения, инженерной и транспортной инфраструктурой, создаваемой по строительному адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, южнее с.Федоскино, вл.33



Участник:

_____ / _____ /

Застройщик:

Обществ с ограниченной ответственностью «Е-Инвест»

_____ Т.А.Полозова

Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома
от _____ 20 ____ года № _____

с графическим обозначением расположения Квартиры
с условным номером _____ на этаже _____

Участник:

_____ / _____ /

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Е-Инвест»

_____ Т.А.Полозова

Приложение № 3
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома
от _____ 20____ года № _____

г. Мытищи Московской области

_____ 20__г.

Форма акта приема-передачи

Фамилия, далее «Участник», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Е-Инвест» в лице генерального директора

_____, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее именуемый «Застройщик», а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Во исполнение Договора участия в долевом строительстве № _____ от «_» _____ 20__ г. (далее «Договор») застройщик передал, а участник принял квартиру, расположенную в многоквартирном доме по адресу: _____ квартира № _____ (далее «квартира») (строительный адрес г. Москва, _____

2. Квартира передана Участнику без специальных отделочных работ.

Участник удовлетворен качественным состоянием приобретаемой Квартиры, осмотрел ее до подписания настоящего Акта, каких-либо дефектов и недостатков им не обнаружено.

3. Площадь приобретаемой Квартиры по отношению к проектной площади Квартиры, указанной в Договоре участия в долевом строительстве, изменилась в сторону увеличения/уменьшения на ___ кв.м (___%) и составляет _____ кв. м ИЛИ

Площадь приобретаемой Квартиры по отношению к проектной площади Квартиры, указанной в Договоре участия в долевом строительстве, не изменилась и составляет _____ кв.м.

Участником/Застройщиком произведен(а) доплата/возврат денежных средств за приобретаемую Квартиру в размере _____ руб.

4. Настоящим Актом Стороны подтверждают, что цена Договора участия в долевом строительстве составляет _____ руб (с учетом денежных средств, указанных в п.3 настоящего Акта- Вводится при производстве Участником/Застройщиком доплаты/возврата денежных средств).

5. Стороны полностью и надлежащим образом выполнили свои обязательства по Договору участия в долевом строительстве, в т.ч. участником полностью выполнена обязанность по оплате цены Договора участия в долевом строительстве в размере _____ руб., финансовых и иных претензий Стороны друг к другу не имеют.

6. Настоящим Актом Стороны подтверждают компенсацию Участником Застройщику расходов по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, включая придомовую территорию (в том числе объекты благоустройства) и оплате коммунальных услуг, услуг по охране общего имущества Многоквартирного дома, включая придомовую территорию (в том числе объекты благоустройства) и оплате коммунальных услуг, услуг по охране общего имущества Многоквартирного дома, включая придомовую территорию (в том числе объекты благоустройств) и оплате коммунальных услуг, услуг по охране общего имущества Многоквартирного дома в размере _____ руб.

7. Стороны