



**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ __/К__-20**

от «__» _____ 2020 года

между

**Обществом с ограниченной ответственностью
Инвестиционно-строительная компания
«КОМФОРТ»**

и гражданкой(-ином) Российской Федерации

Московская область, Дмитровский муниципальный район, гп Икша

_____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью Инвестиционно-строительная компания «КОМФОРТ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 13 по Московской области за основным государственным регистрационным номером 1155047001526, свидетельство серия 50 № 014438140 от 18 февраля 2015 года, ИНН 5047164980, КПП 504701001, место нахождения: 141402, Московская область, город Химки, улица Репина, дом 36, помещение 38, ОКПО 70412690, в лице

Генерального директора Михалева Олега Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданка(-ин) Российской Федерации _____, пол _____, дата рождения _____ г., место рождения _____, паспорт _____, выдан _____, _____ г., код подразделения _____, проживающая (-ий) (зарегистрированная(-ый)) по адресу: _____, именуемая(-ый) в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

вместе именуемые **Стороны**, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий **Договор участия в долевом строительстве** (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок:

- земельный участок общей площадью 6 844 кв.м. с кадастровым номером 50:04:0040422:25, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский муниципальный район, городское поселение Икша, улица Школьная; категория земель – земли населенных пунктов; разрешенное использование – для многоэтажного жилищного строительства с объектами инфраструктуры; на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома.

1.2. Многоквартирный жилой дом – 6-ти секционное, 5-ти этажное здание, с цокольным и подвальным этажом, строящееся на Земельном участке, обладающий техническими характеристиками, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), расположенная в Многоквартирном жилом доме, характеристики которой определены Сторонами в п. 3.1. настоящего Договора и в Приложении № 1 к настоящему Договору, подлежащая передаче Участнику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.4. Собственность – право собственности Участника на Объект долевого строительства.

1.5. Общее имущество – помещения в Многоквартирном жилом доме, не являющиеся частями Объекта долевого строительства, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, газовое, санитарно-техническое и иное оборудование, сети связи, за исключением оптоволоконных кабельных линий передачи и иного оборудования связи, устанавливаемого оператором связи за его счет и входящих в сеть связи оператора связи, находящееся в Многоквартирном жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного жилого дома

объекты, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией.

При возникновении у Участника права Собственности на Объект долевого строительства, одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на Общее имущество в Многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.6. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью Инвестиционно-строительная компания «КОМФОРТ», имеющее в собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника для строительства на Земельном участке Многоквартирного жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.7. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство Многоквартирного жилого дома.

1.8. Разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Многоквартирного жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.9. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, предусмотренная проектной документацией на Многоквартирный жилой дом, состоящая из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, подсобных помещений, а также площадей балконов, лоджий, веранд, террас и кладовых (при этом площади балконов, лоджий и террас подсчитываются со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3).

1.10. Площадь Объекта долевого строительства согласно техническому описанию - площадь Объекта долевого строительства, определяемая на основе данных технического описания жилого помещения (квартиры) следующим образом: сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, подсобных помещений, а также площадей балконов, лоджий, веранд, террас и кладовых (при этом площади балконов, лоджий и террас подсчитываются со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3).

1.11. Общая площадь Объекта долевого строительства – это общая площадь Объекта долевого строительства, определяемая в соответствии с законодательством. На момент заключения Договора под Общей площадью Объекта долевого строительства понимается площадь всех частей Объекта долевого строительства, включающая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий и террас.

2 ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав на основании договора возмездного оказания услуг, заключаемого между Застройщиком и Участником одновременно с подписанием настоящего Договора.

2.2. В соответствии со ст. 3 Закона 214-ФЗ правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

2.2.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на

строительство № RU50520000-193 от 26.11.2014 года, выданное Администрацией Дмитровского района Московской области.

2.22. Договор купли-продажи земельного участка от 20.01.2017г. общей площадью 6844 кв.м, кадастровый номер 50:04:0040422:25, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, городское поселение Икша, ул.Школьная, находящийся в собственности Застройщика, государственная регистрация права № 50:04:0040422:25-50/004/2017-14 от 02.11.2017.

2.23. Проектная декларация, опубликованная на веб-сайте: <http://икшапарк.рф>.

2.3. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.2. настоящего Договора.

2.4. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом Земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, и строящегося на этом Земельном участке Многоквартирного жилого дома. Указанное имущество считается находящимся в залоге у Участника в порядке, предусмотренном Законом 214-ФЗ, с момента государственной регистрации настоящего Договора.

2.5. Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора, Объект долевого строительства не является предметом спора, ареста, судебного разбирательства, никем не оспаривается, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица не передан и предметом долга не является.

2.6. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства обеспечивается в соответствии с п.4 ст.3, ст.23.2 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также п.5 ст. 25 Федерального закона 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 РФ». Застройщик ООО Инвестиционно-строительная компания «КОМФОРТ» привлекает денежные средства участников долевого строительства при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) на номинальный счет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства». Размер обязательных отчислений (взносов) определяется ст.10 вышеуказанного Федерального закона от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ.

2.7. Заключая настоящий Договор Участник выражает согласие на возможное внесение Застройщиком изменений в проектную документацию на строительство Многоквартирного жилого дома и на заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору, связанное с изменением характеристик Многоквартирного жилого дома. Дополнительное соглашение Участник обязуется заключить в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления Застройщика о необходимости заключить соответствующее дополнительное соглашение.

2.8. Застройщик обеспечивает свободный доступ к информации о своей деятельности путем размещения информации на веб – сайте: <http://икшапарк.рф>. в соответствии с требованиями, предусмотренными Законом 214-ФЗ.

3 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Объект долевого строительства - со следующими основными характеристиками:

1	Назначение	Жилое помещение (квартира)
2	Условный номер	—
3	Этаж	—
4	Подъезд	—
5	Общая площадь Объекта долевого строительства	—
6	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства	—
7	Количество жилых комнат Объекта долевого строительства	—
8	Наличие лоджии, балкона	Лоджия - __ кв.м. (с учетом понижающего коэффициента 0,5)

3.2. Иные технические характеристики Многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства, помимо указанных в п. 3.1 Договора, содержатся в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.3. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику по передаточному акту после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома при условии полной оплаты Участником Цены Договора.

3.4. Строительство Многоквартирного жилого дома, включая создание сетей инженерно-технического обеспечения с инженерным оборудованием, необходимым для их функционирования, транспортных коммуникаций, объектов озеленения и благоустройства прилегающей территории, осуществляется Застройщиком в строгом соответствии с утвержденной проектной документацией на строительство Многоквартирного жилого дома.

3.5. Участник выражает согласие на право Застройщика изменить проектную документацию на строительство Многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе в части превышения допустимого изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

4 ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет сумму в размере __,00 (_____) рублей 00 копеек (далее – «Цена Договора») и состоит из суммы на финансирование и возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и суммы на оплату услуг Застройщика, предусмотренные п.13, пп.17-20 ч.1 ст.18 ФЗ-214, но не более 10% от проектной стоимости строительства, НДС не облагается на основании подпункта 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ.

4.1.1 Цена Договора определяется как произведение цены 1 кв.м Общей приведенной площади Объекта долевого строительства в размере ____ (_____) рублей 00 копеек и соответствующей Общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

4.1.2. Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены договора, предусмотренной п.4.1 Договора, либо ее части, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом 214-ФЗ, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда (далее – Требование). Требование направляется в порядке,

предусмотренном в п. 11.3 настоящего Договора.

4.2. Участник самостоятельно несет расходы при осуществлении расчетов по настоящему Договору.

4.3. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № ___/К___-20 от «___» _____ 2020г.

4.4. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются выполненными в момент поступления денежных средств в размере _____,00 (_____) рублей 00 копеек на банковский счет Застройщика.

4.5. Цена Договора, указанная в п. 4.1 Договора, не является окончательной и может быть изменена в связи с отличием Площади Объекта долевого строительства согласно техническому описанию здания от Общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Окончательная цена Договора определяется после составления технического описания здания исходя из ____ (_____) рублей 00 копеек за (Один) квадратный метр Площади Объекта долевого строительства согласно техническому описанию здания, включая площади лоджий, балконов с учетом понижающего коэффициента (для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3).

4.5.1. Если Площадь Объекта долевого строительства согласно техническому описанию здания окажется больше Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, то Участник будет обязан уплатить Застройщику разницу между окончательной ценой Договора, определенной согласно п. 4.5 Договора, и Ценой Договора, указанной в п. 4.1.

4.5.2. Если Площадь Объекта долевого строительства согласно техническому описанию здания окажется меньше Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, то Застройщик будет обязан возратить Участнику разницу между Ценой Договора, указанной в п. 4.1, и окончательной ценой Договора, определенной согласно п. 4.5 Договора.

4.5.3. Цена договора, указанная в п. 4.1 Договора не подлежит уточнению в случае, если разница в Площади Объекта долевого строительства согласно техническому описанию здания и Общей приведенной площади Объекта долевого строительства составляет менее 1 (одного) квадратного метра.

4.6. Уплата Цены Договора производится Участником в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 12 настоящего Договора, в размере _____,00 (_____) рублей 00 копеек.

5.СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику: после получения Застройщиком Разрешения на ввод эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и при условии полной оплаты Участником Цены Договора, но не позднее **30 июня 2021 г.**

5.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами. В передаточном акте указывается Общая площадь Объекта долевого строительства. При подписании передаточного акта Застройщик передает Участнику Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

5.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 5.1. настоящего Договора, уведомляет Участника о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, готовности к передаче Объекта долевого строительства и дате такой передачи, заказным письмом с описью вложения с уведомлением по адресу Участника (далее – «Уведомление»),

указанному в разделе 12 настоящего Договора. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 2 (двух) календарных дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник. Участник в период с даты получения Уведомления до даты передачи Объекта долевого строительства, указанной в Уведомлении, должен в присутствии представителя Застройщика осмотреть Объект долевого строительства, о чем Стороны дополнительно договариваются по телефону: (495) 225-23-37, (495) 225-23-36 или по электронной почте: mikhalev@rambler.ru.

5.4. Участник обязуется в срок, указанный в уведомлении Застройщика (п.5.3. настоящего Договора), предварительно осмотрев Объект долевого строительства, прибыть по адресу указанному в уведомлении Застройщика, для подписания передаточного акта. Если у Участника имеются обоснованные претензии к Объекту долевого строительства, либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания передаточного акта или потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также проектной документации в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты осмотра Объекта долевого строительства.

5.5. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.4. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.6. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства, вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта, Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

5.7. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5. настоящего Договора, Участник несет все расходы по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Многоквартирного жилого дома с даты составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику в соответствии с п. 5.5. настоящего Договора.

5.8. В случае если строительство (создание) Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

5.9. С момента подписания Сторонами передаточного акта (за исключением случая одностороннего подписания передаточного акта согласно п. 5.5 настоящего Договора) все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник.

6 ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, если иное не предусмотрено законодательством РФ.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объектов долевого строительства в Многоквартирном жилом доме.

6.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за ненадлежащей эксплуатации Участником Объекта долевого строительства и Многоквартирного жилого дома в целом.

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

6.7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

7 ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН, УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ УЧАСТНИКОМ

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. Принять участие в долевом строительстве Многоквартирного жилого дома путем уплаты Застройщику денежных средств в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора.

7.1.2. В срок, указанный в уведомлении Застройщика (п. 5.3 Договора), принять Объект долевого строительства путем подписания передаточного акта.

7.1.3. С момента подписания Сторонами передаточного акта или составления одностороннего передаточного акта в соответствии с п.5.5. Договора самостоятельно нести расходы по плате за жилое помещение и коммунальные услуги. Участник уплачивает плату за жилое помещение и коммунальные услуги с момента подписания передаточного акта или составления одностороннего передаточного акта в соответствии с п.5.5. Договора управляющей организации, с которой Застройщиком заключен договор управления Многоквартирным жилым домом. Договор управления многоквартирным жилым домом заключается Участником с управляющей организацией одновременно с подписанием передаточного акта. Участник уплачивает единовременный авансовый платеж за жилое помещение и коммунальные услуги за три первых месяца оказания услуг по управлению Многоквартирным жилым домом.

7.1.4. Самостоятельно нести расходы по оплате государственной пошлины за

регистрацию права Собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.15. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 2 (двух) календарных дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

7.2. До получения Участником документа, подтверждающего государственную регистрацию права Собственности на Объект долевого строительства Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства. Перепланировка или переоборудование Объекта долевого строительства допускается только в установленном в соответствии с законодательством РФ порядке после получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права Собственности на Объект долевого строительства.

7.3. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора, и подписания передаточного акта, а также осуществления расчетов с Застройщиком по результатам определения Площади Объекта долевого строительства согласно техническому описанию здания.

7.4. Обязанности Застройщика:

7.4.1. За свой счет и за счет денежных средств Участника организовать строительство Многоквартирного жилого дома.

Полученные по Договору денежные средства используются Застройщиком по целевому назначению в соответствии с требованиями, предусмотренными в ст. 18 Закона 214-ФЗ.

В случае если по окончании строительства фактические затраты на строительство превысят сумму Возмещения и между Сторонами не будет подписано соглашение об увеличении Возмещения, такое превышение покрывается за счет Вознаграждения Застройщика. В случае, если по окончании строительства Многоквартирного жилого дома суммы Возмещения превысят фактические затраты на строительство, понесенные Застройщиком, такое превышение (экономия средств долевого строительства) остается у Застройщика и возврат указанной экономии Участнику не производится.

7.4.2. Передать Участнику Объект долевого строительства по подписываемому между Сторонами передаточному акту.

7.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта и осуществления расчетов между Сторонами по результатам определения Площади Объекта долевого строительства согласно техническому описанию здания.

7.6. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им полностью Цены Договора и с предварительного согласия Застройщика.

При этом уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке.

7.7. Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

8 ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием

обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, вступление в силу законодательных актов, влекущих невозможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет права на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого отказа.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий наличие обстоятельств непреодолимой силы.

9 ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Сторон спор подлежит рассмотрению в суде по месту нахождения Застройщика.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения спора. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10 СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника с предварительного уведомления Застройщика в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи Объекта долевого строительства на 2 (два) месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

10.3. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по основаниям, указанным в п. 10.2 настоящего Договора, Застройщик обязан в порядке и сроки, предусмотренные в Законе 214-ФЗ, вернуть денежные средства, уплаченные Участником в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в

размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств или части денежных средств, уплаченных в счет цены Договора на расчетный счет Застройщика, до дня их возврата Застройщиком Участнику.

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

10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания передаточного акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) % от цены Договора за каждый день просрочки.

10.6. Участник уплачивает штрафы и неустойки указанные в п. 10.4., 10.5. настоящего Договора в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента получения письменного требования от Застройщика. В случае просрочки оплаты Застройщик имеет право удержать денежные средства в вышеуказанном размере из суммы подлежащей возврату Участнику в случае расторжения настоящего Договора.

10.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом 214-ФЗ и другими законодательными актами Российской Федерации.

10.8. Возврат Застройщиком денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору (в том числе, в случае расторжения настоящего Договора, признания его недействительным и др.), осуществляется в порядке и сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного жилого дома, является конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 2 (двух) дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.3. Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением (если иное не предусмотрено условиями настоящего Договора) по адресам, указанным в разделе 12 настоящего Договора.

11.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.5. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.6. Подписанием настоящего Договора Участник выражает свое согласие Застройщику и его уполномоченным представителям на обработку его персональных данных (далее – «Согласие»).

Под обработкой персональных данных понимаются любые действия (операции) Застройщика и его уполномоченных представителей с предоставленными персональными данными, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных», включая (но не ограничиваясь) сбор, запись,

систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, распространение (в том числе передача, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях, или без использования таких средств, если обработка персональных данных без использования таких средств соответствует характеру действий (операций), совершаемых с персональными данными с использованием средств автоматизации, то есть позволяет осуществлять в соответствии с заданным алгоритмом поиск персональных данных, зафиксированных на материальном носителе и содержащихся в картотеках или иных систематизированных собраниях персональных данных, и/или доступ к таким персональным данным, а также на передачу (в том числе трансграничную) этих персональных данных уполномоченным представителям Застройщика.

Застройщик вправе осуществлять обработку предоставляемых персональных данных согласно следующему перечню: фамилия; имя; отчество; дата и место рождения; адрес; семейное, имущественное положение; доходы; сведения о месте жительства; гражданство; данные документов, удостоверяющих личность; идентификационный номер налогоплательщика; сведения о трудовой деятельности; сведения о документах, содержащих персональные данные; номера контактных телефонов, адресов электронной почты, контактные данные социальных сетей; иные персональные данные.

Целью обработки персональных данных является надлежащее выполнение Застройщиком своих обязательств, вытекающих из федеральных законов, иных правовых и нормативных актов, в том числе актов федеральных органов исполнительной власти, Банка России, а также из настоящего Договора и любых иных договоров и соглашений.

Согласие действует в течение неопределенного срока и может быть отозвано Участником путем направления заявления в письменной форме об отзыве согласия, которое направляется по адресу: 141402, Московская область, город Химки, улица Репина, дом 36, помещение 38. При этом Застройщик в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения такого заявления прекращает обработку персональных данных и уничтожает их, за исключением персональных данных, включенных в документы, обязанность по хранению которых прямо предусмотрена законодательством и внутренними документами Застройщика. Хранение таких персональных данных осуществляется Застройщиком в течение срока, установленного законодательством РФ и внутренними документами Застройщика.

Предполагаемый круг пользователей персональными данными Участника включает в себя работников Застройщика, сотрудников регулирующих, контролирующих и надзорных государственных органов, контрагентов Застройщика и иных лиц при осуществлении ими своих полномочий в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и заключенных договоров и соглашений.

Застройщик имеет право на предоставление информации, содержащей персональные данные Участника третьим лицам по официальному запросу в установленных законодательством РФ случаях. Также Участник подтверждает, что персональные данные могут быть получены Застройщиком от любых третьих лиц.

Участник дает согласие на получение в виде смс-сообщений, сообщений электронной почты, сообщений в социальных сетях и любых иных сообщений посредством электронных средств коммуникации информации об услугах и деятельности Застройщика на указанные контактные данные (номер телефона, адрес электронной почты, страницы в социальных сетях и др.).

11.7. Подписанием настоящего Договора Участник выражает свое согласие на раздел, объединение, выдел (изменение границ, уменьшение площади) и иные необходимые действия в отношении Земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, на усмотрение Застройщика, в том числе на совершение действий, необходимых для государственной регистрации права собственности

Застройщика на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации прекращения залога у Участника на вновь образованные земельные участки, за исключением вновь образованного земельного участка, на котором расположен Многоквартирный жилой дом. В случае раздела, объединения, выдела (изменения границ, уменьшения площади) Земельного участка залог, являющийся в силу закона обеспечением исполнения обязательств Застройщика перед Участником, сохраняется только в отношении того образуемого земельного участка, на котором расположен Многоквартирный жилой дом.

11.8. Участник выражает свое согласие на предоставление в период действия настоящего Договора Застройщиком Общего имущества в безвозмездное пользование, аренду третьим лицам на срок, превышающий срок действия настоящего Договора, но не более трех лет с даты ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, в целях установки на Общем имуществе оборудования связи, прокладки кабелей для организации возможности подключения Объекта долевого строительства к сетям телерадиовещания, телефонной и иной связи, в том числе для предоставления высокоскоростного доступа к сети Интернет по оптическому каналу. Иные условия предоставления Общего имущества в пользование, аренду третьим лицам определяются Застройщиком.

12 АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО Инвестиционно-строительная компания «КОМФОРТ»

141402, Московская область, город Химки, улица Репина, дом 36, помещение 38
ОГРН 1155047001526, ИНН 5047164980, КПП 504701001,
Р/с 40702810840000004959 в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», г.Москва
к/сч 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор _____ / О.А.Михалев/

Участник:

ФИО: гражданка(-ин) Российской Федерации _____,

пол _____, дата рождения _____ Г., место рождения _____.

Паспортные данные: паспорт _____, выдан _____, _____ Г.,

код подразделения _____

Адрес регистрации: _____

Адрес места жительства: _____

Контактный телефон: _____

Электронная почта: _____

(подпись)

(ФИО полная расшифровка)

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
к Договору участия в долевом строительстве
№ __/К__ -20 от _____ 2020г.

1. Технические характеристики Многоквартирного жилого дома	
Адрес строительства Многоквартирного жилого дома	Московская область, Дмитровский муниципальный район, городское поселение Икша, улица Школьная
Общая площадь Многоквартирного жилого дома	9343,74 кв.м.
Характеристики Многоквартирного жилого дома	<p>6-секционный 5 - ти этажный многоквартирный жилой дом. Материал наружных стен: стены из мелкоштучных каменных материалов Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные Класс энергоэффективности: С (Повышенный) Сведения о сейсмостойкости: 6 баллов Подвальный этаж при определении количества этажей не учитывается. Конструктив: монолитный железобетонный каркас, наружные несущие стены из ячеистого бетона, наружное утепление фасадов с последующим применением системы вентилируемых фасадов. На окнах устанавливаются двухкамерные стеклопакеты. Выполняется остекление балконов. Устанавливаются лифты. Высота потолков в квартирах – 2,80 м (в рамках строительных допусков по СНиП).</p>
Состояние Объекта долевого строительства к моменту передачи Участнику	<p>1. Системы холодного водоснабжения. Централизованная от городской сети, в соответствии с техническими условиями.</p> <p>2. Системы горячего водоснабжения. Разводка горячего водоснабжения от ИТП к потребителям, поквартирная.</p> <p>3. Канализация. Выполняется монтаж стояков с отводами. На отводах устанавливаются заглушки. Подводка канализационных труб к сантехприборам не выполняется. Санитарно-техническое оборудование не устанавливается.</p> <p>4. Отопление. Система отопления монтируется в объеме, предусмотренном проектной документацией. Устанавливаются радиаторы отопления. Теплоноситель подается от ИТП.</p> <p>5. Вентиляция. Вентиляция естественная вытяжная. Вентиляционные решетки не установлены.</p> <p>6. Электроснабжение. До ввода в квартиру. Внутриквартирная разводка не предусмотрена. Конечные приборы (розетки, выключатели и т.д.) не устанавливаются. Обеспечивается напряжение 220 В.</p> <p>7. Слаботочные системы: разводка коаксиальных кабельных линий передачи (телевидение) выполняется до поэтажных делителей в слаботочных отсеках электрошкафов.</p>

	<p>8. Перегородки в соответствии с проектной планировкой выполняются в виде маячного ряда высотой 200 мм.</p> <p>9. В Объект долевого строительства заводится кабель пожарно – охранной сигнализации и устанавливаются тепловые датчики.</p> <p>10. Газоснабжение. Внутренние газопроводы до точки подключения в квартире выполняются из труб согласно ГОСТ 10704-91 и ГОСТ 3262-75. Газовые плиты не устанавливаются.</p> <p>11. Устройство оконных и дверных откосов не выполняется.</p> <p>12. Устройство гидроизоляции санузлов не выполняется.</p> <p>13. Устройство стяжки не выполняется.</p> <p>14. Установка подоконной доски не производится.</p> <p>15. Устанавливается входная дверь.</p>
--	---

2. Расположение и планировка Объекта долевого строительства на поэтажном плане

Схема расположения на этаже и планировка

Жилое помещение (квартира) № ____, подъезд ____, этаж __2__, количество комнат – __
 Общая площадь – _____ кв.м.,
 Общая приведенная площадь – _____ кв.м. (коэффициент для лоджий - 0,5)

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ООО Ивестиционно-строительная компания «КОМФОРТ»
 141402, Московская область, город Химки, улица Репина, дом 36, помещение 38
 ОГРН 1155047001526, ИНН 5047164980, КПП 504701001,
 Р/с 40702810840000004959 в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», г.Москва
 к/сч 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор _____ / О.А.Михалев/

Участник:
 ФИО: **гражданин(-ин) Российской Федерации** _____,
 пол _____, дата рождения _____ г., место рождения _____.
 Паспортные данные: паспорт _____, выдан _____, _____ г.,
 код подразделения _____
 Адрес регистрации: _____
 Адрес места жительства: _____
 Контактный телефон: _____
 Электронная почта: _____

 (подпись)

 (ФИО полная расшифровка)