

ДОГОВОР № /Т
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Балашиха мкр. Железнодорожный,
Московской области

«___»_____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Веста-2001», (Россия, 143980 Московская область, г. Балашиха, мкр. Саввино, ул. Пригородная 228-б, зарегистрировано 05 апреля 2001г. за № 50:50:00981, что подтверждается Свидетельством Московской областной регистрационной палаты серия АА № 079328, ОГРН 1035002453562, ИНН 5012021090, КПП 501201001), именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице Генерального директора Иванченко Лины Андреевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Гражданин РФ**, именуемый в дальнейшем **Участник долевого строительства или Дольщик** с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор), о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик привлекает денежные средства Участника долевого строительства на условиях, определенных в настоящем Договоре, для финансирования строительства **Жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков**, расположенного по строительному адресу: **Московская область, город Балашиха, мкр. Железнодорожный, ул. Приозерная д.** (далее по тексту - **Жилой дом, Объект долевого строительства**), со следующими характеристиками:

Назначение объекта – жилой дом.

Количество этажей – 3.

Общая площадь жилых и нежилых помещений: 226,86 м².

Материал наружных стен и каркаса объекта : бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов.

Материал поэтажных перекрытий: сборные железобетонные.

Класс энергоэффективности: В (высокий).

(далее по тексту – Жилой дом).

1.2. Строительство Жилого дома осуществляется на земельном участке с кадастровыми номерами 50:50:0000000:2 площадью 49000 кв. м. по адресу: **Московская область, г. Балашиха, мкр. Железнодорожный, ул. Приозерная**. Категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «под строительство комплексной жилой малоэтажной застройки». Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды, на основании Договор аренды земельного участка № 6020 от 13 апреля 2018 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области регистрационный номер: № 50:50:0000000:2-50/050/2018-5 от 24.05.2018г

1.3. Срок завершения строительства и срок получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию – до **30 апреля 2019г.**

1.4. По результатам реализации настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и передачи объекта долевого строительства, у Участника долевого строительства возникает право собственности на объект долевого строительства:

– жилой дом - 3-х-этажный, № (), ориентировочно общей проектной площадью 226,86 (двести двадцать шесть целых восемьдесят шесть сотых) кв. м., в строящемся Жилом доме блокированной застройки, состоящий из трех и более блоков по вышеуказанному адресу (далее по тексту – Жилой дом)

Описание Жилого дома:

этажность – 3;

площадь помещений подвала - 34,01 кв.м, количество помещений - 2;
площадь помещений 1-этажа - 102,39 кв.м (с учетом понижающего коэффициента для террас-0,3), количество жилых комнат - 2, площадью: 41,16 и 19,30 кв.м., неотапливаемые помещения (террасы) -2, площадью: 4,85 и 6,70 кв.м, помещения хозяйственного назначения – 3, площадью 38,46 кв.м;
площадь помещений 2-этажа – 90,46 кв.м, количество жилых комнат-2, площадью: 34,64 и 42,92 кв.м, помещения хозяйственного назначения – 2 , общей площадью – 12,9 кв.м.

1.5. Общая проектная площадь жилого дома приведена на основании проектной документации, и после окончания строительства подлежит уточнению по результатам обмеров БТИ.

В случае если фактическая общая площадь (общая площадь по данным технической инвентаризации построенного объекта) больше указанной в настоящем Договоре (общей площади), с Участника долевого строительства дополнительная плата не взимается.

В случае если фактическая общая площадь (общая площадь по данным технической инвентаризации построенного объекта) меньше общей площади (указанной в настоящем Договоре) возврат денежных средств Участнику долевого строительства не производится.

1.6. План Жилого дома, подлежащей передаче Участнику долевого строительства, указывается в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение №1 к настоящему Договору представлено в виде копии плана, на котором подлежащий передаче Участнику долевого строительства Жилой дом выделен цветом.

1.7. Жилой дом передается без внутренней отделки. Перечень работ, выполняемых в Жилом доме, оговаривается Сторонами в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.8.Срок передачи Жилого дома – до **30 июня 2019 г.**

1.9. В случае завершения строительства и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию ранее срока предусмотренного настоящим договором, Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче его Участнику долевого строительства.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ).

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

- Договор аренды земельного участка находящегося в государственной собственности № 6020 от 13.04.2018г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 24.05.2018г. № 50:50:0000000:2-50/050/2018-5;
- Разрешение на строительство № № RU50-01-9432-2017, выдано Министерством строительного комплекса Московской области от 20 октября 2017 г;
- Проектная декларация, размещена на сайте www.vesta-group.ru «30» июля 2018г. На момент подписания Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией на Жилой дом.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство Жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, с надлежащим качеством, в соответствии со СНиПами и нормами продолжительности строительства.

3.1.2. Осуществить выбор проектной организации, технического заказчика и генерального подрядчика и заключить с ними соответствующие договоры.

3.1.3. Осуществлять контроль за качеством и сроками выполнения работ по строительству Жилого дома.

3.1.4. По завершении строительства Жилого дома:

- получить Разрешение на ввод в эксплуатацию;
- представить разрешение на ввод в эксплуатацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним не позднее чем через 10 рабочих дней с даты получения такого разрешения;
- передать Жилой дом эксплуатирующей организации и обеспечить в Жилом доме, на момент передачи Участнику долевого строительства, тепло-, водо-, электроснабжение и водоотведение.

3.1.5. При необходимости, предоставить в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним иные документы, подтверждающие создание объекта недвижимости в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.6. Передать Участнику долевого строительства Жилой дом, указанный в п. 1. 4 настоящего договора, в срок, установленный в настоящем договоре.

3.1.7. В случае, если Жилой дом не может быть передан в установленный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения этого срока направляет Участнику долевого строительства уведомление о невозможности передачи квартиры в срок и предложение об изменении договора. Участник долевого строительства обязан в течение 3 (трёх) календарных дней от даты получения документов направить письменный ответ о возможности изменения договора.

3.2. Застройщик гарантирует:

3.2.1. Права на Жилой дом, передаваемый Участнику долевого строительства, на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации, не находится в залоге, в споре, под арестом или под запрещением не состоит.

3.2.2. Гарантийный срок на Жилой дом, передаваемый Участнику долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет от даты передачи Участнику долевого строительства.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Оплатить цену договора в полном объёме и в срок, указанный в разделе 4 настоящего Договора.

3.3.2. Принять Жилой дом в сроки и в порядке, установленные настоящим договором и действующим законодательством.

3.3.3. Нести в полном объёме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Жилого дома, в органе регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.3.4. С момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию оплачивать эксплуатационные и коммунальные услуги, вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально доле причитающейся площади.

3.3.5. Соблюдать правила и нормы эксплуатации и ремонта жилого фонда, установленные действующим законодательством РФ, за свой счет принимать с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию долевого участие в содержании и ремонте Жилого дома и придомовой территории.

3.3.6. В случае получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и готовности Жилого дома к передаче ранее срока установленного настоящим Договором Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру в порядке и сроки установленные ст. 8 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ).

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЁ УПЛАТЫ

4.1. Цена договора составляет **10 500 000 (Десять миллионов пятьсот тысяч) рублей**, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади, в размере 46 284,05 (сорок

шесть тысяч двести восемьдесят четыре **рубля 05 коп.**) и оплачивается Участником долевого строительства в следующем порядке:

1 этап:) рублей в течение 3 (трех) банковских дней после государственной регистрации договора.

4.2. По соглашению сторон на основании ст. 488 ГК РФ, ипотека в силу закона не возникает.

Участник долевого строительства производит оплату путем перечисления на расчётный счёт Застройщика.

4.3. Оформление прав собственности на причитающуюся Участнику долевого строительства Жилого дома, производится в установленном порядке, после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, передачи Жилого дома и проведения правовой экспертизы по документам, подтверждающим создание объекта недвижимости.

5. ПОРЯДОК ПРИВЛЕЧЕНИЯ ТРЕТЬИХ ЛИЦ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права требования по настоящему договору в порядке и на основаниях, предусмотренных Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ).

Договор уступки права требования заключается с согласия Застройщика, подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента такой регистрации.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

6.2. Застройщик вправе привлекать в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства, осуществляя обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд на номинальный счет Публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».

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

6.4. Участник долевого строительства дает согласие в соответствии со ст. 13 ФЗ № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права аренды земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка указанного в Разделе 1 настоящего Договора, отведенного для строительства Объекта недвижимости, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в

результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право аренды вновь возникшего земельного участка указанного в Разделе 1 настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости.

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В части, не оговоренной в настоящем разделе, стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя по настоящему договору обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности принять Квартиру по Акту приема-передачи, риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Застройщик не несет ответственности за сохранность Квартиры, включая все установленное в ней инженерное и другое оборудование, со дня составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Квартиры.

7.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику несет Застройщик.

7.4. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием природных явлений, действия внешних объективных факторов то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясений, наводнений и т.д.), действий объективных внешних факторов (военные действия, запретительные акты государственных органов и т.п.) и прочих обстоятельств непреодолимой силы, предусмотренных законодательством РФ, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора.

Сторона, которая из-за таких обстоятельств не имеет возможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана известить в письменном виде другую сторону о наступлении (прекращении) вышеуказанных обстоятельств не позднее 10 дней с момента их наступления (прекращения).

8.2. Срок исполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более трех месяцев, то Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения настоящего договора.

9. ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

9.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения своих обязательств по настоящему договору не допускается, за исключением случаев предусмотренных законодательством.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в органе по государственной регистрации прав.

10.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с его исполнением, будут решаться сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут достичь соглашения в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на разрешение в суд в соответствии с законодательством РФ.

10.3. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

10.4. Все приложения указанные в настоящем договоре, являются его неотъемлемой частью.

10.5. Настоящий договор совершен в г. Балашиха, мкр. Железнодорожный Московской области на русском языке в трех экземплярах. Экземпляры имеют одинаковое содержание и равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.6. Обо всех изменениях юридического статуса, почтовых, платежных реквизитах, паспортных данных, места регистрации, телефона и т.д. стороны обязаны извещать друг друга в 3-дневный срок. Действия, совершенные по прежним реквизитам до поступления уведомлений об их изменении, считаются надлежаще исполненными.

Приложения:

Приложение № 1 – «План Жилого дома»

Приложение № 2 «Перечень работ, выполняемых в Жилом доме»

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «Веста-2001»

Юридический адрес: 143980 М.О. г. Балашиха,
мкр. Саввино, ул. Пригородная 228Б

Почтовый адрес: 143980, М.О.,
г. Балашиха, мкр. Железнодорожный, ул.
Октябрьская, д. 29а,

Зарегистрировано МОРП 05.04.2001г. за
№ 50:50:00981, ИНН 5012021090, КПП
501201001, ОГРН 1035002453562, Р/с
40702810640000039014 в «Сбербанк России»
ПАО г. Москва, К/с 3010181040000000225,
БИК 044525225

Почтовый адрес:

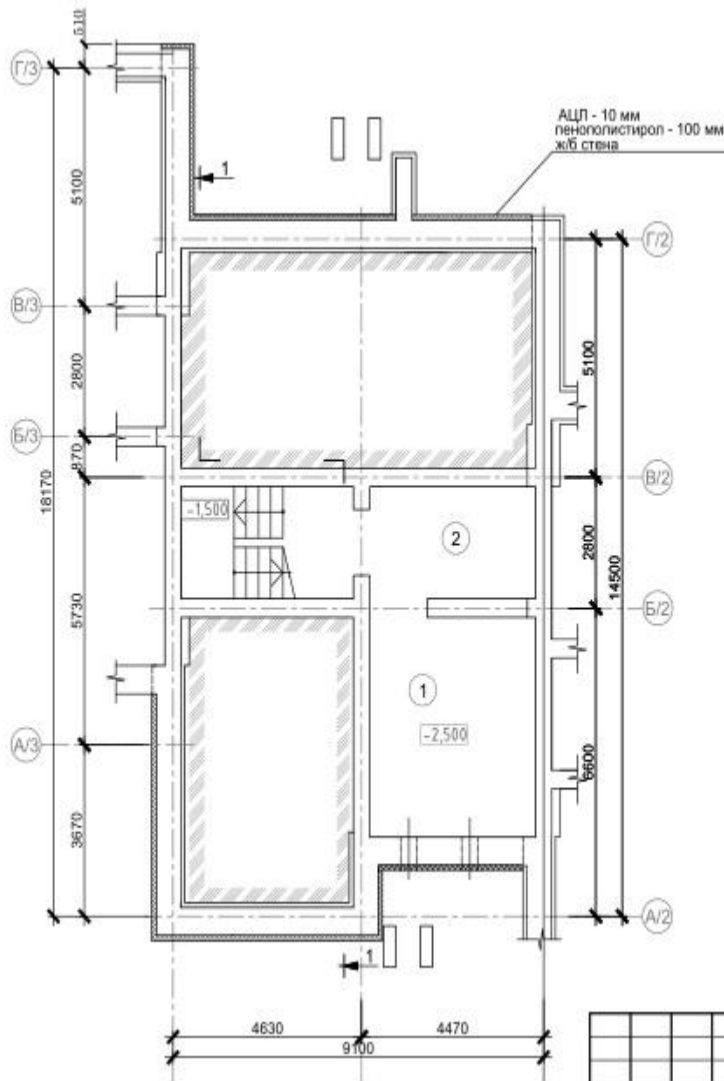
Телефон:;

Email:

_____/Иванченко Л.А./

ПЛАН ЖИЛОГО ДОМА

ПЛАН ПОДВАЛА



№	Наименование помещений	Площадь
1	ИТП	19,24 м²
2	Тех.подполье	14,77 м²
	Общая площадь помещений	34,01 м²

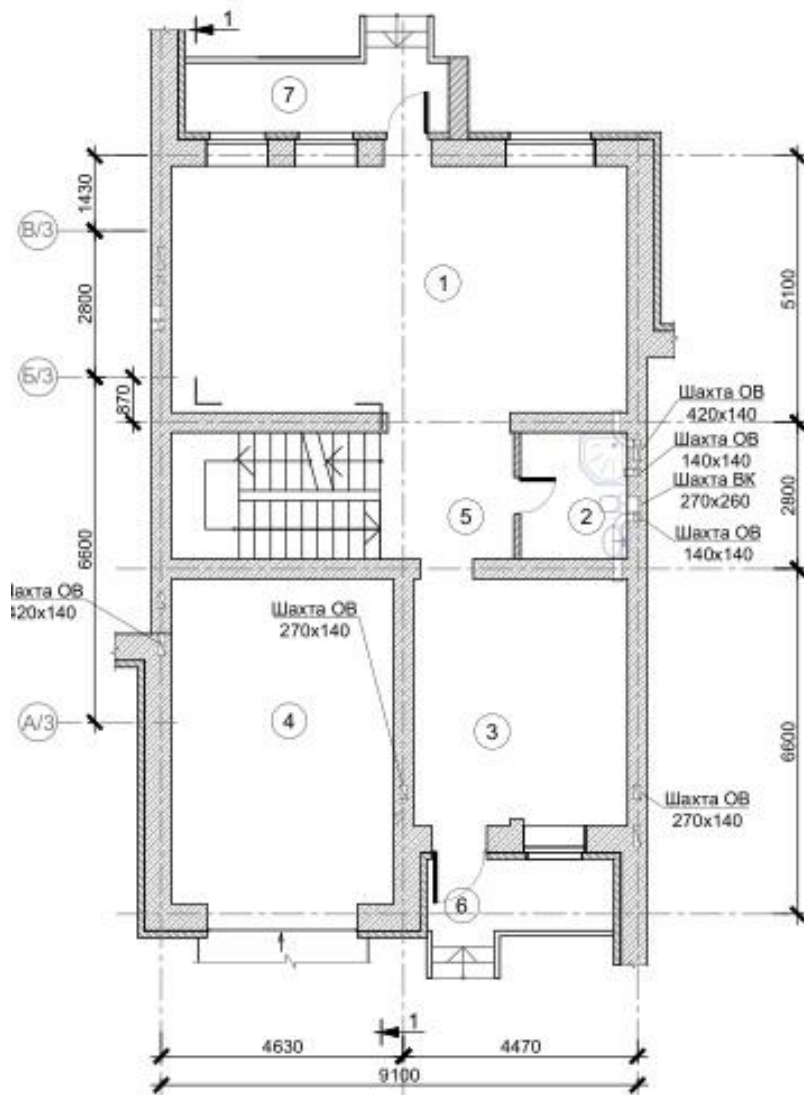
Застройщик:
ООО «Веста-2001»

Участник долевого строительства:

_____/ Иванченко Л.А./

_____/

ПЛАН 1-го ЭТАЖА



№	Наименование помещений	Площадь
1	Комната	41,16 м²
2	С/У с душевой кабиной	4,96 м²
3	Комната	19,30 м²
4	Помещение хозяйственного назначения	26,44 м²
5	Вестибюль	7,06 м²
6	Терраса	4,85 м²
7	Терраса	6,70 м²
	Площадь помещений 1 этажа*	98,92 м²
	Общая площадь помещений 1 этажа**	102,39 м²

* Без учета террас.
 **Понижающие коэффициенты для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых - 1,0.

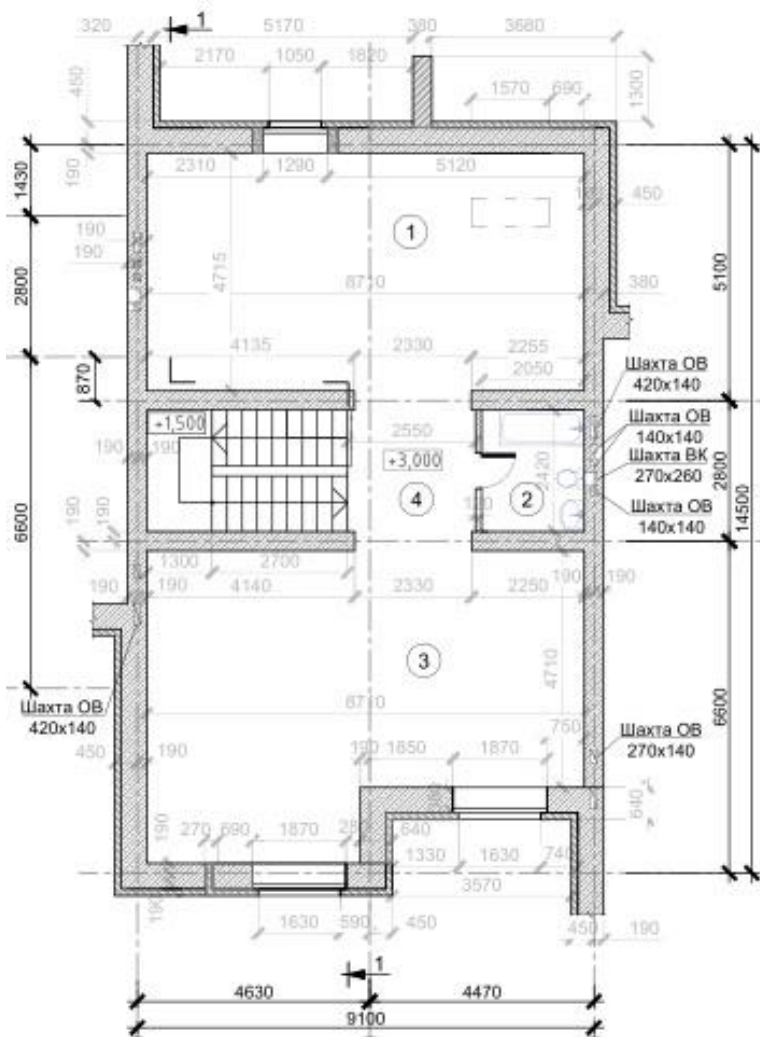
**Застройщик:
 ООО «Веста-2001»**

Участник долевого строительства:

_____/ Иванченко Л.А./

_____ / _____

ПЛАН 2-го ЭТАЖА



№	Наименование помещений	Площадь
1	Комната	34,64 м²
2	С/У с душевой кабиной	4,96 м²
3	Комната	42,92 м²
4	Холл	7,94 м²
	Общая площадь помещений	90,46 м²

**Застройщик:
ООО «Веста-2001»**

Участник долевого строительства:

_____/ Иванченко Л.А./

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ

выполняемых в жилом доме по адресу:

Московская область, г. Балашиха, мкр. Железнодорожный, ул. Приозерная д. ??

1. Перегородки

- устройство санузловых перегородок в соответствии с проектом;

2. Окна:

- установка оконных, балконных блоков в соответствии с проектом;
- герметизация оконных блоков с наружной стороны;
- установка оконных отливов;
- установка подоконных досок;

3. Полы:

- защитная цементно-песчаная стяжка не выполняется.

4. Отделочные работы:

- без чистовой отделки. Согласно проекту.

5. Двери:

- установка входных дверей в квартиры;
- межкомнатные, кухонные, санузловые двери, дверцы и заглушки санузловых ниш не устанавливаются.

6. Система горячего и холодного водоснабжения:

- Горизонтальные разводки по квартирам холодного и горячего водоснабжения не выполняются.

7. Система принудительной и естественной вентиляции:

- Вентиляционные решетки в квартирах (кухни, санузлы, ванны) не устанавливаются.

8. Слаботочные системы:

Не выполняется внутриквартирные разводки радио, телевидения, телефонной и домофонной сети, установки абонентских трубок и индивидуальных электронных ключей и оконечных устройств.

9. Система отопления:

- Монтаж системы отопления в соответствии с проектом в полном объеме

10. Система электроснабжения:

- Разводка электроснабжения по квартире не выполняется.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «Веста-2001»

_____/Иванченко Л.А./

_____/_____/