

ДОГОВОР № 00/Г1
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Москва

«___» _____ 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инвест Проект МСК» (ИНН: 7715312297, ОГРН: 1037739418419, гос. регистрация: 05.02.2003 г., Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве, КПП: 771501001, Россия, г. Москва, пр. Огородный, д. 5, стр. 7, этаж 02, офис 09), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Общества с ограниченной ответственностью «Риэлт Сити МСК» (125424, г. Москва, Волоколамское ш., д. 73), действующего на основании Договора поручения № 8 от «21» апреля 2017 г., в лице Генерального директора Минаева Алексея Дмитриевича, действующего на основании Устава, и **гражданин РФ** _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующий от своего имени, заключили настоящий договор о следующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 N 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 иными законами и подзаконными актами.

Для целей настоящего Договора стороны договорились о нижеследующих терминах и определениях.

1.1. **Жилой Дом** – строящийся (создаваемый) 10-14-ти этажный 7-ми секционный 352-квартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой. Многоэтажный жилой дом № 5. Первая очередь: 4 секции в осях А-Х/1-ДШЗ. Адрес: Московская область, г. Щёлково, между ул. Центральная, Иванова, Первомайская и руч. Поныри в микрорайоне №14 (№5 по ГП).

Почтовый адрес будет присвоен после окончания строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Жилой дом, в соответствии с графиком работ вводится в эксплуатацию поочередно: первая очередь: секции 1, 2, 3, 4, вторая очередь: секции 5, 6, 7.

1.2. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в его состав. Описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации Застройщика:

Московская область, г. Щёлково, между ул. Центральная, Иванова, Первомайская и руч. Поныри в микрорайоне №14 (№5 по ГП)

Этаж	Секция №	Количество комнат	№ на площадке	Условный номер	Проектная площадь с учетом неотапливаемых помещений (лоджия) кв.м.	Проектная площадь без учета неотапливаемых помещений (лоджия) кв.м.

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок с учетом площади балкона (лоджий).

Общая и жилая площади Объекта долевого строительства могут быть уточнены после ввода Жилого дома в эксплуатацию и проведения обмеров в порядке, установленном действующим законодательством.

Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых,

подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых - 1,0.

План Объекта долевого строительства является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Окончательное определение данных об Объекте долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

1.3. Сумма инвестиций – определенная сторонами сумма денежных средств (цена договора), подлежащая внесению Участником долевого строительства в строительство Жилого дома, в соответствии с условиями настоящего договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации.

2.3. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства Жилого дома с принятием на себя обязательств, указанных в настоящем договоре, реализуется на основании следующих документов:

2.3.1. Разрешение на строительство № RU50-36-4980-2016 выдано Министерством строительного комплекса Московской области 25 мая 2016 г.

2.3.2. Договор аренды земельного участка № 16-1469/15 от 01.04.2015 г., заключенный между Администрацией Щёлковского муниципального района Московской области и ООО «Инвест Проект МСК» на основании Постановления Администрации Щёлковского муниципального района № 6421 от 01.04.2015 г. (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по МО 31.07.2015 г., номер регистрации: 50-50/014-50/014/012/2015-508/1). Кадастровый номер земельного участка: 50:14:0000000:139193.

2.3.3. Проектная декларация Застройщика, размещенная в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования в сроки, установленные действующим законодательством.

2.3.4. Договор поручения № 8 от «21» апреля 2017 г., заключенный между ООО «Инвест Проект МСК» (Доверитель) и ООО «Риэлт Сити МСК» (Поверенный).

2.4. Первая очередь строительства Жилого дома вводится в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжительности строительства согласно Проектной документации, СНиП, ориентировочно во **2 квартале 2020 года**.

2.5. Передача Объекта долевого строительства производится Застройщиком в течение шести месяцев с момента получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Указанный срок является единым для всех Участников долевого строительства, которым Застройщик обязан передать Объекты долевого строительства, входящие в состав Жилого дома.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Сумма инвестиций, вносимая Участником долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора, составляет **0 000 000 () руб. 00 коп.**

Указанная сумма является фиксированной (окончательной) на момент заключения настоящего Договора и может быть изменена и пересмотрена в одностороннем порядке в течение срока его действия исключительно в случае если в результате обмера Объекта долевого строительства (квартиры) в порядке, установленном действующим законодательством, по окончании строительства, площадь Объекта долевого строительства будет отличаться (в большую или меньшую сторону) от указанной в п. 1.2. настоящего Договора. При этом доплата либо возврат части средств Участнику долевого строительства или Застройщику осуществляется, исходя из стоимости одного квадратного метра, определенной путем деления

суммы инвестиций на количество квадратных метров общей проектной площади Объекта долевого строительства.

Реквизиты для перечисления Суммы инвестиций:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «**Инвест Проект МСК**»,

ИНН: 7715312297, КПП: 771501001 ОГРН: 1037739418419

Россия, г. Москва, пр. Огородный, д. 5, стр. 7, этаж 02, офис 09

Р/сч 40702810914800000123 в Банке ВТБ (ПАО)

К/сч 30101810700000000187

БИК 044525187

Назначение платежа: «Внесение суммы инвестиций по Договору № 00/Г1 участия в долевом строительстве жилого дома от «___» _____ 2016 г. Без НДС»

3.2. Сумма инвестиций, указанная в п. 3.1., уплачивается Застройщику в течение **пяти рабочих дней** с момента уведомления Участника долевого строительства о государственной регистрации настоящего договора и получения его экземпляров из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Указанное уведомление участника долевого строительства производится Застройщиком в виде телефонограммы. Подтверждением переданной телефонограммы будет являться письменный отчет об уведомлении, составляемый уполномоченным лицом Застройщика.

Оплата производится путем перечисления безналичных денежных средств по банковским реквизитам, указанным в п. 3.1. Договора, либо в иной форме по согласованию Сторон. Оплата считается осуществленной с момента фактического поступления денежных средств на указанный в банковских реквизитах расчетный счет.

При поступлении денежных средств от Участника долевого строительства они в первую очередь зачитываются в счет погашения задолженности по уплате неустоек начисленных в соответствии с п. 6.1. настоящего Договора, а при ее отсутствии – в счет оплаты Суммы инвестиций.

3.3. Участник долевого строительства с момента внесения Суммы инвестиций в полном объеме (в том числе неустойки) приобретает право на получение Объекта долевого строительства (квартиры) в собственность, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.4. Сумма инвестиций, уплачиваемая участниками долевого строительства, указанная в п. 3.1. настоящего договора, может быть использована Застройщиком исключительно в следующих целях:

3.4.1. строительство (создание) Жилого дома (п. 1.1.) в соответствии с проектной документацией;

3.4.2. платежи в целях приобретения в аренду земельного участка (п. 2.3.2), на котором осуществляется строительство (создание) Жилого Дома, уплаты арендной платы за него, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования, платы за снятие запрета на строительство и реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на данном земельном участке;

3.4.3. подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Жилого дома, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

3.4.4. строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Жилого дома к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

3.4.5. внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

3.4.6. платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории, в

том числе в целях строительства стандартного жилья, договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договору о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления, в соответствии с которыми осуществляется строительство (создание) Жилого дома;

3.4.7. подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек), строительство (создание) которых предусмотрено соответствующим договором о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления (инвестиционным контрактом), в случае безвозмездной передачи указанных объектов в государственную или муниципальную собственность;

3.4.8. уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита, и (или) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа) на строительство (создание) Жилого дома;

3.4.9. платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве, в том числе оплата пошлин, нотариальных расходов, вознаграждений лицам, осуществляющим подготовку, организацию и подачу документов на государственную регистрацию и прочие связанные платежи;

3.4.10. размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке, в котором открыт расчетный счет Застройщика, при условии, что денежные средства и начисленные по такому депозиту проценты подлежат возврату на расчетный счет Застройщика, с которого указанные денежные средства размещались;

3.4.11. оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете Застройщика;

3.4.12. перевод денежных средств на счет в другом уполномоченном банке, открытом в соответствии с законодательством;

3.4.13. уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;

3.4.14. уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

3.4.15. возврат Участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случае расторжения настоящего Договора участия в долевом строительстве.

3.4.16. оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования в случае, если уплата таких налогов и взносов предусмотрена федеральными законами;

3.4.17. денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

3.4.18. оплата расходов, связанных с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плата за коммунальные услуги в Жилом доме со дня получения разрешения на его ввод в эксплуатацию, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано;

3.4.19. оплата расходов, связанных с осуществлением государственного кадастрового учета Жилого дома, введенного в эксплуатацию в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

3.4.20. оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, расходов на оплату услуг сторонних организаций (агентов, поверенных, комиссионеров и прочих посредников) по привлечению участников долевого строительства к инвестированию строительства Жилого дома, расходов на коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности Застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

3.5. Расходы, предусмотренные пунктами 3.4.11, 3.4.16. - 3.4.20 настоящего Договора, составляют не более 10 (десяти) процентов от проектной стоимости строительства Жилого дома.

3.6. Денежные средства Участника долевого строительства, оставшиеся после ввода Жилого дома в эксплуатацию, возврату Участнику долевого строительства не подлежат и остаются в распоряжении Застройщика.

3.7. Участник долевого строительства дает согласие на передачу органам местного самоуправления объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., предусмотренных проектной документацией, создаваемых за счет Суммы инвестиций, вносимой Участником долевого строительства.

3.8. Плату за жилое помещение (объект долевого строительства) и коммунальные услуги Участник долевого строительства вносит в размере четырехмесячного аванса с момента передачи Жилого дома в управление управляющей организации, по тарифам, действующим на территории города Щелково Московской области. Начисление указанных платежей начинается с даты передачи Жилого дома в управление управляющей организации, избранной общим собранием Участников долевого строительства, либо назначенной Застройщиком, согласно п. 4.2.5. Также Участник долевого строительства осуществляет однократный платеж за вывоз строительного мусора, по ценам организации, осуществляющей услуги по вывозу строительного мусора, на основании выставленного Управляющей компанией счета или квитанции об оплате.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно для строительства им Жилого дома в соответствии с проектной документацией, согласно п. 3.4. настоящего Договора.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.4. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление о переносе срока окончания строительства и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется соответствующим дополнительным соглашением, которое предоставляется Участнику долевого строительства одновременно с уведомлением о переносе срока окончания строительства. В случае отказа или уклонения Участника долевого строительства от подписания указанного дополнительного соглашения в течение 20 дней с даты получения соответствующего уведомления, Застройщик вправе по своему усмотрению: обратиться в суд с требованием о понуждении Участника долевого строительства внесения соответствующих изменений в настоящий Договор, либо обратиться в суд с требованием о расторжении настоящего Договора. При этом в случае, если Участник долевого строительства уклоняется от

получения указанного уведомления, он считается надлежащим образом уведомленным, по истечении 30 дней с момента отправки уведомления на адрес, указанный в договоре.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора и требованиям СНиП, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям;

4.1.6. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

4.1.7. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, находящиеся у Застройщика. В этом случае Участник долевого строительства оплачивает Застройщику расходы на подготовку указанных документов (заверение, копирование и т.п.) по тарифам, установленным Застройщиком.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. В течение одного дня с момента подписания настоящего договора предоставить Застройщику все документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора, в том числе:

- оформленную надлежащим образом доверенность на право представлять интересы Участника долевого строительства по вопросу регистрации настоящего Договора,

- согласие супруга/супруги на заключение настоящего договора, (в случае, если Заказчик в зарегистрированном браке не состоит, предоставляется оформленное надлежащим образом заявление о семейном положении)

- копии документов, удостоверяющих его личность и личность супруга/супруги;

- иные документы, затребованные Застройщиком в письменной форме.

4.2.2. Своевременно вносить платежи по настоящему Договору.

4.2.3. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче. При этом в случае, если Участник долевого строительства уклоняется от получения указанного уведомления, он считается надлежащим образом уведомленным, по истечении 20 дней с момента отправки уведомления на адрес, указанный в договоре.

Также, в случае уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящей статьей срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, помимо установленных Законом правовых последствий, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику пеню в размере одной стопятидесятой действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, от цены договора (суммы инвестиций) за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства.

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

4.2.5. Подписать с управляющей организацией договор управления Жилым домом, в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ не позднее трех дней с даты приемки Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Жилого дома, управление им осуществляется управляющей организацией, определяемой Застройщиком и имеющей соответствующие полномочия.

Договор о передаче прав по управлению Жилым домом между вышеуказанной организацией и участником долевого строительства подписывается в момент приема-передачи Объекта долевого строительства. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома и квартиры начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

4.2.6. Своевременно уведомлять Застройщика об изменениях своего фактического адреса или иной информации, способной повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору. При отсутствии уведомления все письменные и иные сообщения, направленные

Застройщиком по адресу, указанному в настоящем Договоре, считаются доставленными в установленном порядке.

4.2.7. Не осуществлять без согласования с Застройщиком переоборудование и индивидуальную перепланировку Объекта долевого строительства до оформления права собственности на него.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного подобного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.5. Застройщик вправе реализовать Объект долевого строительства в случае его неприемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

4.6. К моменту подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен со всеми документами, имеющими отношение к участию в долевом строительстве Жилого дома, а также с действующим порядком оформления квартир во вновь построенных домах в собственность физических лиц.

4.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом и Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также иными законами и подзаконными актами.

5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

5.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента его государственной регистрации у участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге: право аренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого дома и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Жилой дом.

5.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

5.3. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, до даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Жилого дома, и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

5.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, наряду с залогом, обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по настоящему Договору в порядке, установленном действующим законодательством.

Страховой полис, выданный в качестве подтверждения исполнения Застройщиком требований законодательства по обеспечению обязательств, принятых в соответствии с настоящим Договором, предоставляется Застройщиком в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в составе комплекта документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные законом и настоящим Договором неустойки (штраф, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства (квартира) должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. Перечень работ, произведенных на момент передачи Объекта долевого строительства:

7.2.1. Инженерные системы:

- 100% разводка отопления с установкой конвекторов;
- отвод от стояков горячего и холодного водоснабжения с установкой счетчика;
- отвод канализационного стояка с заглушкой;
- электрическая разводка до квартирного щитка с рубильником на вводе, автоматическими выключателями и дифавтоматом на отводящих линиях. Ввод в квартиру - однофазный.

7.2.2. Отделочные работы:

- остекление лоджий (одинарное остекление алюминиевым профилем)
- заполнение оконных проемов с установкой пластиковых стеклопакетов;
- установка входной двери;
- устройство перегородок;
- гидроизоляция санитарного узла.

7.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет пять лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года.

Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

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

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема – передачи Объекта долевого строительства (квартиры).

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

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение шести месяцев.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома в соответствии с договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения. В случае если по окончании строительства у Участника долевого строительства возникла обязанность произвести дополнительный платеж в счет

суммы инвестиций в связи с увеличением площади Объекта долевого строительства согласно данным обмеров проведенных в порядке, установленном действующим законодательством (п. 3.1.), указанный платеж должен быть произведен Участником долевого строительства не позднее трех рабочих дней с даты получения сообщения Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, в размере, указанном в сообщении.

8.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональная доле Объекта долевого строительства в составе Жилого дома, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

9.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон или в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных законом.

9.3. В случае расторжения Договора Застройщик возвращает денежные средства, переведенные Участником в соответствии с п. 3.1. Договора, в сроки и на условиях, предусмотренных законом, на основании письменного обращения Участника долевого строительства.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается после уплаты Участником долевого строительства Суммы инвестиций и получения письменного согласия Застройщика.

10.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства Суммы инвестиций Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

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

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

11.4. Если форс-мажорные обстоятельства длются более Шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 20 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение настоящего Договора в письменной форме.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.3. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, Стороны могут передать неурегулированный спор в суд по месту нахождения Застройщика в соответствии со ст. 32 ГПК РФ.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

12.6. К Договору прилагается План Объекта долевого строительства, являющийся неотъемлемой частью Договора.

12.7. К Договору прилагается Местоположение объекта долевого строительства (квартиры) на плане создаваемого объекта недвижимого имущества.

12.8. Настоящий Договор составлен в **трех** экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, **один** экземпляр для Застройщика, **один** экземпляр для Участника долевого строительства и **один** экземпляр для органа осуществляющего государственную регистрацию.

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК: Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект МСК»,
в лице Общества с ограниченной ответственностью «Риэлт Сити МСК»,

ИНН 7733527880, КПП 773301001, ОГРН 1047796635150

125424, г. Москва, Волоколамское ш., д. 73.

Р/сч 40702810200000003033 в «СДМ-БАНК» (ПАО), г. Москва.

К/сч 30101810845250000685 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу
БИК 044525685

Телефон/факс: (495) 780-31-62

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК
ООО «Инвест Проект МСК»
в лице ООО «Риэлт Сити МСК»
Генеральный директор

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____/ **Минаев А.Д./**

_____/_____

МП