

**ДОГОВОР № \_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Ивантеевка  
Московской области

«\_\_» 201\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Фирма ИВ»**, основной государственный регистрационный номер 1025001767449 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года серия 50 №002176977 от 03.12.2002г.), ИНН 5016001440, в лице Директора Лозенко Алексея Валерьевича, действующего на основании Устава, **именуемое в дальнейшем «Застройщик»** с одной стороны, и

**гражданин РФ \_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**1.1. Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью «Фирма ИВ»**, действует в соответствии с Законодательством Российской Федерации и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**1.2. Участник долевого строительства (далее по тексту может именоваться «Участник»)** - физическое лицо, передающее по настоящему Договору в качестве целевого финансирования денежные средства Застройщику для строительства (создания) последним Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, как неотъемлемой части Многоквартирного дома.

**1.3. Многоквартирный жилой дом: Дом №1, входящий в многоэтажный жилой комплекс, состоящий из трех разноэтажных домов:** 12-этажный 88-квартирный жилой дом (с встроенно-пристроенными помещениями), расположенный по адресу: Московская область, г.Ивантеевка, 20-й квартал, ул. Хлебозаводская, в границах земельного участка с кадастровым номером 50:43:0060202:44. Общей площадью – 6 751,8 квадратных метров, далее - кв.м., (в т.ч. площадь жилых и нежилых помещений), строительство которого ведется на Земельном участке (далее по тексту Многоквартирный дом).

**Дом №2, входящий в многоэтажный жилой комплекс, состоящий из трех разноэтажных домов:** 9-этажный 64-квартирный жилой дом (с встроенно-пристроенными помещениями), расположенный по адресу: Московская область, г.Ивантеевка, 20-й квартал, ул. Хлебозаводская, в границах земельного участка с кадастровым номером 50:43:0060202:44. Общей площадью – 5223,1 квадратных метров, далее - кв.м., (в т.ч. площадь жилых и нежилых помещений), строительство которого ведется на Земельном участке (далее по тексту Многоквартирный дом).

**Дом №3, входящий в многоэтажный жилой комплекс, состоящий из трех разноэтажных домов:** 17-этажный 112-квартирный жилой дом (с встроенно-пристроенными помещениями), расположенный по адресу: Московская область, г.Ивантеевка, 20-й квартал, ул. Хлебозаводская, в границах земельного участка с кадастровым номером 50:43:0060202:44. Общей площадью – 9 603,7 квадратных метров, далее - кв.м., (в т.ч. площадь жилых и

нежилых помещений), строительство которого ведется на Земельном участке (далее по тексту Многоквартирный дом).

Описание Многоквартирного дома, в том числе описание общего имущества в Многоквартирном доме, подлежащего передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, приведено в Проектной декларации, которая размещена в сети «Интернет» на сайте [www.negresco.su](http://www.negresco.su).

**1.4 Объект долевого строительства** (далее по тексту **Объект**) – жилое помещение (квартира), указанное в п.3.2. настоящего Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного Многоквартирного дома.

**1.5. Проектная общая площадь Помещений** - определяется в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включает в себя сумму площадей всех Помещений, а также площади балконов и лоджий, подсчитываемых с понижающим коэффициентом – для балконов -0,3 /лоджий – 0,5.

**1.6. Фактическая площадь Объекта** – определяется по окончании строительства многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных бюро технической инвентаризации, и составления технического паспорта на многоквартирный дом и включает в себя сумму площадей всех помещений квартиры, а также площади лоджий и балконов (не отапливаемых помещений).

**1.7. Проектная декларация** – документ, содержащий информацию о Застройщике и о проекте строительства.

**1.8. Общее имущество многоквартирного дома** – общее имущество многоквартирного дома, состав которого определен согласно Постановлению Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г. «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме». Доля Участника в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома пропорциональна размеру общей площади квартиры.

**1.9. Земельный участок** – земельный участок общей площадью **8000 кв.м.**, расположенный по адресу: Московская область, г.Ивантеевка, ул.Хлебозаводская, принадлежащий Застройщику на праве собственности, кадастровый номер 50:43:0060202:44, разрешенное использование – под многоэтажное жилищное строительство, право собственности на земельный участок принадлежит Застройщику на основании Договора купли-продажи (купчая) земельного участка №21/12 от 28.09.2012г., зарегистрирован Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, номер регистрации: 50-50-43/001/2013-426, дата регистрации: 27.09.2013г.

Земельный участок находится в залоге у ПАО Сбербанк на основании договора ипотеки № 2048/И/2032 от 09.06.2016, обременение зарегистрировано 19.07.2016 года за регистрационной записью 50-50/013-50/013/001/2016-8279 в счет обеспечения возврата по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 2048 от 09.06.2016 года.

## **2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.**

**2.1.** При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

**2.1.1.** Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

**2.1.2.** Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, г.Ивантеевка, ул.Хлебозаводская, площадью 8 000 кв.м., кадастровый номер 50:43:0060202:44, категория земель: земельный участок под многоэтажное жилищное строительство.

Право пользования земельным участком принадлежит на основании Договора купли-продажи (купчая) земельного участка №21/12 от 28.09.2012г., зарегистрирован Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, номер регистрации: 50-50-43/001/2013-126, дата регистрации: 27.09.2013г.

- разрешение на строительство №RU50-46-2015-713 выдано Министерством строительного комплекса Московской области Правительства Московской области, дата выдачи: 15 мая 2015 года.

- проектная декларация проекта строительства №1 от 01.06.2015 года, опубликована на сайте [www.negresco.su](http://www.negresco.su) от «05» апреля 2013г. Участник подтверждает, что при подписании настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и технической информацией по Многоквартирному жилому дому, размещенными на указанном сайте.

- Положительное заключение негосударственной экспертизы ОАО «ПРОМЭКСПЕРТИЗА» № 4-1-1-0492-14 от 17 декабря 2014г. для объекта капитального строительства: Многоэтажный жилой комплекс из трех разноэтажных домов, расположенных по адресу: Московская область, г.Ивантеевка, 20-ый квартал, ул.Хлебозаводская.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом №\_\_, по строительному адресу: Московская область, город Ивантеевка, 20-й квартал, в границах земельного участка с кадастровым номером 50:43:0060202:44, общей площадью **8000 кв.м.**, разрешенное использование – под многоэтажное жилищное строительство, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства определенный настоящим договором Объект, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.2. Объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является **квартира** - часть Многоквартирного жилого дома (жилое помещение), которая будет находиться в Многоквартирном жилом доме и имеет следующие характеристики:

№ квартиры (строительный)	----
Количество комнат	----
Общая проектная площадь, кв.м.	----
Жилая проектная площадь, кв.м.	----
Площадь комнаты №1	----
Площадь комнаты №2	----
Площадь вспомогательных помещений, с учетом лоджий и балконов	----
Этаж	----
Подъезд	1
Расположение на схеме дома (поэтажного плана)	----

Материал наружных стен	пенобетонные блоки; каркас здания - монолитный железобетонный
Материал межэтажных перекрытий	монолитные, безбалочные железобетонные
Класс энергоэффективности	высокий
Класс сейсмостойкости	5 баллов
Назначение объекта	жилое

Место расположения Объекта выделено цветом в Приложении № 1 и Приложение № 2 к Договору (План Объекта, подлежащего передаче Участнику долевого строительства), которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Проектная общая площадь Объекта является ориентировочной и подлежит по окончании строительства многоквартирного жилого дома уточнению на основании обмеров, проводимых органами государственной технической инвентаризации (определение фактической площади Объекта).

3.3. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязан сообщать о ходе выполнения работ по строительству Многоквартирного дома и Объекта в нем.

3.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком осуществляется на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи Помещений **после окончания строительства 2-ой квартал 2018г. (в соответствии со сроками указанными в разрешении на строительство) и получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в срок не позднее 4 квартала 2018г. (но не позднее 31.12.2018г.)** и при условии надлежащего исполнения Участником всех своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта Участнику. Передача Объекта Застройщиком и принятие ее Участником осуществляется по Акту приема – передачи.

При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до начала передачи Объекта, о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 12.10 настоящего Договора, или вручено лично под расписку.

3.4.1. В случае возникновения непредвиденных обстоятельств, исключающих передачу Объекта долевого строительства, указанный срок может быть продлен Застройщиком, но не более, чем на полгода (6 месяцев), что не влечет за собой расторжения настоящего Договора и какой-либо иной ответственности для Застройщика.

3.4.2. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в настоящем пункте, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию с указанием нового срока и предложение о внесении изменений в Договор (далее Предложение).

Предложение направляется Участнику долевого строительства заказным письмом с уведомлением о вручении с указанием - срока заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, который составляет 14 (четырнадцать) дней. В случае не получения от Участника долевого строительства ответа на Предложение в сроки, указанные в настоящем пункте, Застройщик имеет право обратиться в суд на основании п.2 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации для изменения условий договора о сроках

передачи Объекта долевого строительства в судебном порядке.

3.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в предусмотренный п. 3.4 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 3.4 настоящего Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в п. 12.10 настоящего Договора почтовому адресу.

3.5.1. После подписания Акта приема-передачи Объекта Сторонами или составления одностороннего Акта приема-передачи Застройщиком Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, связанные с эксплуатацией Объекта и доли в общем имуществе Многоквартирного жилого дома (включая содержание придомовой территории и коммунальные расходы), а также несет риск случайной гибели или повреждения Объекта.

3.5.2 Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее более чем одного собственника принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по Акту приема - передачи Объекта не производится.

3.6. Застройщик имеет право исполнить свои обязательства по передаче Объекта Участнику долевого строительства досрочно.

3.7. Объект передается Участнику долевого строительства без внутренней отделки с установленными: входной дверью, оконными и балконными блоками и приборами отопления.

3.7.1. Застройщик одновременно с подписанием акта приема-передачи Объекта долевого строительства, выдает Участнику долевого строительства инструкцию по его использованию. которому застройщик не отвечает за дефекты квартиры, если докажет, что они возникли в результате несоблюдение дольщиком инструкции по эксплуатации квартиры или иного помещения.

3.8. Застройщик обязан использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению, в соответствии с проектной документацией, в т.ч. на возмещение своих затрат, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Многоквартирного дома, в том числе на оплату услуг Заказчика, технического заказчика, генерального подрядчика, компенсацию затрат по проектным и предпроектным работам, оплату расходов по получению технических условий на присоединение к инженерным сетям, оплату расходов по строительству Многоквартирного дома, объектов, передаваемых органам государственной власти или по их распоряжению эксплуатирующим организациям, расходов, связанных с долевым участием Застройщика в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений, с исполнением своих обязательств перед органами власти, предусмотренных условиями инвестиционного контракта, расходов по строительству объектов инженерной инфраструктуры и прочих объектов, строительство которых необходимо для целей нормальной эксплуатации построенного Многоквартирного дома, расходов на содержание объектов с момента завершения их строительства до передачи их собственникам, погашение полученных для строительства Многоквартирного дома

кредитов банков, займов и процентов по ним, компенсацию расходов по страхованию объекта строительства и на прочие расходы и платежи, связанные со строительством Многоквартирного дома.

3.9. Застройщик обязуется передать разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект не позднее чем через (10) десять рабочих дней после получения такого разрешения.

3.10. Застройщик имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях предусмотренных настоящим Договором, а также в иных случаях в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.11. Принимая во внимание, что Многоквартирный дом представляет собой сложное с инженерной точки зрения сооружение, требующее единого подхода к эксплуатации внутренних инженерных сетей и коммуникаций, эксплуатацию которых будет осуществлять выбранная Застройщиком эксплуатирующая организация, Застройщик имеет право требовать от Участника долевого строительства подписания (заключения) договора на эксплуатационное и техническое обслуживание Объекта долевого строительства (квартиры) и площадей общего пользования до момента передачи Объекта (квартиры) в натуре по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (квартиры).

3.12. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания им Акта приема - передачи Объекта в соответствии с условиями п. 3.4 Договора. Обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме цены Договора в соответствии с пунктами 4.1. – 4.5 Договора и подписания Акта приема - передачи Объекта в соответствии с условиями п. 3.13.2 Договора.

3.12.1. Гражданская ответственность Застройщика перед Участником долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по настоящему договору застрахована в САО «ВСК».

### **3.13. Участник долевого строительства обязуется:**

3.13.1. Перечислить на счет Застройщика денежные средства в размере и в сроки, установленные пунктами 4.1. - 4.5. настоящего Договора;

3.13.2. в течение 7 (Семи) рабочих дней после получения сообщения от Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта к передаче принять Объект и подписать передаточный акт;

3.13.3. по первому требованию Застройщика, предоставить все документы необходимые от Участника долевого строительства для регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект. В том случае если после подписания настоящего Договора для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект потребуются дополнительные документы от Участника, Участник незамедлительно, но в любом случае не позднее, чем в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса Застройщика, предоставит Застройщику такие документы.

3.13.4. с момента получения Застройщиком разрешения о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию Участник долевого строительства обязуется нести расходы по его содержанию в объеме своей доли, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги согласно действующим муниципальным тарифам, услуги по охране Многоквартирного дома, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте Многоквартирного дома;

3.13.5. Принимая во внимание, что Многоквартирный дом представляет собой сложное с

инженерной точки зрения сооружение, требующее единого подхода к эксплуатации внутренних инженерных сетей и коммуникаций, эксплуатацию которых будет осуществлять выбранная Застройщиком эксплуатирующая организация, до момента передачи Объекта долевого строительства (квартиры) в натуре по Акту приема-передачи Объекта (квартиры) заключить договор на эксплуатационное и техническое обслуживание Объекта (квартиры) и площадей общего пользования Многоквартирного дома, Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) дней со дня передачи Многоквартирного дома в эксплуатацию и обслуживание специализированной организации, заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Многоквартирного дома, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Многоквартирного дома авансом за 4 (Четыре) месяца вперед с даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.13.6. нести риск случайной гибели (повреждения) Объекта с момента ее принятия по передаточному акту;

3.13.7. до момента регистрации права собственности на Объект не производить каких-либо перепланировок (перестроек, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.п.) в ней. В случае нарушения Участником долевого строительства данного обязательства все убытки, возникающие у Застройщика, возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии;

3.13.8. за свой счет осуществить государственную регистрацию настоящего Договора и права собственности на Объект. Участник долевого строительства несет расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект, которые включают все нотариальные издержки (в случае их возникновения), расходы по уплате госпошлины, расходы по государственной регистрации права собственности на Объект, расходы по оплате услуг привлеченных Застройщиком организаций, осуществляющих оказание услуг по государственной регистрации права собственности Участника на Объект, а также все иные платежи, налоги, сборы и пошлины, которые могут взиматься в соответствии с требованиями российского законодательства при государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

3.13.9. в соответствии с п. 3.16. и п. 4.4 настоящего Договора, заключить с Застройщиком дополнительное соглашение к настоящему Договору в течение 3 (трех) и 10 (десяти) дней соответственно, с момента получения от Застройщика уведомления о необходимости подписания такого дополнительного соглашения.

3.14. Право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Участник долевого строительства, становясь собственником Объекта, принимает на себя обязанность по уплате налога на недвижимость. Государственную регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности на Объект осуществляет Застройщик (либо уполномоченная Застройщиком организация) за счет Участника долевого строительства по отдельному договору, заключаемому между Застройщиком (либо уполномоченной Застройщиком организацией) и Участником долевого строительства. Все расходы, связанные с оформлением Объекта в собственность, несёт Участник долевого строительства.

3.15. При подписании настоящего Договора Застройщик уведомляет Участника, что на момент государственной регистрации настоящего Договора, Объект и имущественные права на него будут свободны от прав третьих лиц, не заложены и не состоят под арестом.

**3.16. Право собственности (право требования) на земельный участок** общей площадью **8000 кв.м.**, расположенный по адресу: Московская область, г.Ивантеевка, ул.Хлебозаводская, кадастровый номер 50:43:0060202:44, разрешенное использование – под многоквартирное жилищное строительство, право собственности на земельный участок принадлежит Застройщику на основании Договора купли-продажи (купчая) земельного участка №21/12 от 28.09.2012г., зарегистрирован Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, номер регистрации: 50-50-43/001/2013-426, дата регистрации: 27.09.2013г., передано в залог ПАО Сбербанк по договору ипотеки №2048/И/2032 от 09.06.2016г. зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной, кадастра и картографии по Московской области 19.07.2016г. за №50-50/013-50/013/001/2016-8279, в обеспечение возврата кредита, представленного банком Застройщику на строительство (создание) Дома, в состав которого входят Объекты долевого строительства, а также инженерные сети, коммуникации и благоустройство прилегающей территории.

3.17. Указанная в п. 1.5. настоящего Договора Проектная общая площадь Объекта, является ориентировочной. Фактическая площадь Объекта будет определена по окончании строительства на основании данных обмеров БТИ.

3.18. Стороны пришли к соглашению, что возможные изменения в нормативных актах, регламентирующих порядок и сроки оформления передачи Объекта Участнику долевого строительства или задержки в её осуществлении, вызванные действиями органов государственной власти, не влекут ответственности Застройщика.

3.19. Участник долевого строительства, при подписании настоящего договора, дает свое согласие Застройщику на межевание земельного участка общей площадью 8000 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г.Ивантеевка, ул.Хлебозаводская, принадлежащий Застройщику на праве собственности, кадастровый номер 50:43:0060202:44, разрешенное использование – под многоквартирное жилищное строительство, право собственности на земельный участок принадлежит Застройщику на основании Договора купли-продажи (купчая) земельного участка №21/12 от 28.09.2012г., зарегистрирован Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, номер регистрации: 50-50-43/001/2013-426, дата регистрации: 27.09.2013г., после завершения строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА и ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

4.1. Размер целевого денежного взноса, подлежащего уплате Участником долевого строительства по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_ рублей **00 копеек**, исходя из стоимости одного квадратного метра Проектной общей площади Объекта – \_\_\_\_\_ рублей **00 копеек**.

Цена договора определена как произведение цены единицы общей проектной площади жилого помещения. Общая проектная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади вспомогательных помещений, в том числе площади лоджии/балкона с понижающими коэффициентами.

В указанную сумму включены денежные средства на возмещение затрат Застройщика, указанные в п.3.8 настоящего Договора, исходя из размера Проектной общей площади Объекта, а также вознаграждение Застройщика, равное сумме превышения размера целевого денежного взноса, предусмотренного п.4.1 настоящего Договора, над долей фактических затрат Застройщика, перечисленных в п.3.8 настоящего Договора и приходящихся на Квартиру, передаваемую в собственность Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.



4.2. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в пункте 4.1 Договора, на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_ копеек в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе;

4.3. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей суммы указанной в п. 4.1. настоящего Договора признается день поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

4.4. Цена настоящего Договора может быть изменена сторонами исключительно в случае изменения Цены Договора Генерального подряда, заключенного между Застройщиком и Генеральным подрядчиком на строительство Многоквартирного жилого дома (далее - «Договор Генерального подряда»), согласно ст.5 Закона №214-ФЗ. Стороны в течение 5 (пяти) рабочих дней, с даты получения Участником уведомления об изменении Цены настоящего Договора, должны подписать дополнительное соглашение и подать необходимые документы в регистрирующий орган для его государственной регистрации в течение 7 (семи) дней, с момента подписания соглашения об изменении Цены настоящего договора. Оплата изменения Цены Договора должна быть произведена в срок не более 30 (тридцати) дней с момента государственной регистрации дополнительного соглашения. В случае несогласия Участника с изменением Цены Договора и не подписанием в вышеуказанный срок дополнительного соглашения, Участник обязан обратиться к Застройщику с письменным заявлением о расторжении настоящего Договора и в течение 7 (семи) дней, с момента подписания соглашения о расторжении настоящего Договора подать необходимые документы в регистрирующий орган для государственной регистрации соглашения о расторжении. После государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора, Застройщик в течение 30 (тридцати) рабочих дней обязан вернуть деньги, полученные от Участника в полном объеме на реквизиты, указанные в Заявлении Участника о расторжении настоящего Договора.

4.5. Окончательный расчет, в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществляется по результатам обмеров БТИ, производимых по окончании строительства многоквартирного жилого дома.

Расчет будет производиться исходя из стоимости одного квадратного метра Проектной общей площади Объекта, указанной в п. 4.1 настоящего Договора.

Если Фактическая площадь Объекта, определенная путем суммирования всех площадей по данным БТИ (включая площадь балконов, лоджий), будет меньше или больше Проектной общей площади Объекта, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, то соответственно либо Застройщик возвращает Участнику долевого строительства излишне перечисленные денежные средства целевого взноса, либо Участник долевого строительства производит дополнительное перечисление Застройщику целевых денежных средств. Изменение цены договора происходит в прямой пропорции к разнице между Фактической площадью Объекта долевого строительства и Проектной общей площадью Объекта долевого строительства.

Доплата либо возврат денежных средств производится на основании подписываемого между Сторонами дополнительного соглашения, о необходимости подписания которого Застройщик уведомляет Участника долевого строительства. В указанном дополнительном соглашении, в том числе, указывается срок исполнения обязательств по доплате либо возврату денежных средств.

## **5. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА.**

5.1. Качество Объекта, который будет передаваться Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать Техническим регламентам и утвержденной проектной документации. Объем фактически выполненных работ должен

удовлетворять следующим требованиям:

5.1.1. Внутриквартирные перегородки не выполняются. При этом перегородки, ограничивающие санузлы, выполняются по проекту. Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются собственником помещения (Объекта).

5.1.2. *Холодное и горячее водоснабжение.*

Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, унитазы. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками. Сантехническое оборудование (ванны, умывальники, компакт-унитазы, мойки, смесители) не устанавливается. Квартирные счетчики расхода горячей и холодной воды не устанавливаются и передаются собственнику помещения (Объекта), для установки за счет собственных средств Участника долевого строительства.

5.1.3. *Фекальная канализация.*

Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, моек). Работы по устройству трубных разводов для подключения сантехнических приборов выполняются собственником помещения (Объекта).

5.1.4. *Системы отопления и вентиляции.*

Установка радиаторов отопления.

5.1.5. *Электромонтажные работы и оборудование.*

Устанавливаются внутриквартирные щитки для механизации отделочных работ с установкой ограничивающего аппарата потребления электроэнергии на 16А. Работы по устройству внутренней разводки выполняются собственником помещения (Объекта). Электрические плиты Застройщиком не предоставляются и не устанавливаются.

5.1.6. *Отделочные работы по квартирам:*

- штукатурные работы по внутренним поверхностям наружных стен квартиры не выполняются;
- гидроизоляция в сантехнических узлах не выполняется;
- выполняется установка входного дверного блока;
- выполняется установка оконных блоков в наружных стенах с комплектацией изделий по проекту. Подоконные доски не устанавливаются;
- выравнивающие и чистовые стяжки под устройство полов не выполняются;
- встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах - не устанавливаются.

В случае, если при приеме Объекта Участник долевого строительства выявит в ней строительные недостатки, при наличии вины Застройщика, последний обязуется устранить указанные недостатки за свой счет в разумный срок.

5.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта составляет 5 (Пять) лет с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (три) года со дня подписания Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком, при наличии вины, самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

5.3. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями

от условий Договора, приведшими к существенному ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства, при наличии документов, подтверждающих соответствующие нарушения, выданных соответствующими компетентными органами вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный Сторонами.

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

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

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ.**

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Стороны договорились, что действие настоящего Договора распространяется на отношения, возникающие между ними, с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, согласно условиям настоящего Договора и полного расчета между Сторонами. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

6.3. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях, предусмотренных 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".

6.3.1. В случае одностороннего отказа от настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уведомить в письменном виде Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области об одностороннем расторжении настоящего Договора, в срок не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента отказа от настоящего Договора и предоставить Застройщику документ, подтверждающий факт такого уведомления. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия возлагаются на Участника долевого строительства.

6.4. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект не будет передан Участнику долевого строительства;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав

Многоквартирного дома;

- существенного изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект, в том числе существенного изменения размера Объекта, более чем на 10 % от Проектной общей площади Объекта;

Существенным изменением проектной документации Стороны признают изменения, нарушающие права Участника долевого строительства и внесенные в проектную декларацию без согласования с Участником долевого строительства.

6.5. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от настоящего Договора по указанным в п.п. 6.3 и 6.4 основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

6.6. В случае, если просрочка единовременного внесения целевого денежного взноса Участником долевого строительства составит более чем два месяца, а также в случае систематического нарушения участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, но не ранее чем через 14 (Четырнадцать) дней после направления Застройщиком Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу: указанному в пункте 12.10 настоящего договора, или вручения лично под расписку, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

## **7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащее Застройщику право на Земельный участок и строящийся на Земельном участке Многоквартирный дом.

7.2. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Законом.

7.3. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через 12 (двенадцать)

месяцев после:

7.3.1. Наступления предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;

7.3.2. Прекращения или приостановления строительства (создания) Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объекты долевого строительства не будут переданы Участнику долевого строительства.

7.4. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные п.7.3. настоящего Договора, независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

7.5. В случае государственной регистрации права собственности Застройщика на незавершенный строительством Многоквартирный дом, он считается находящимся в залоге у Участника и иных участников долевого строительства с момента государственной регистрации прав собственности Застройщика на незавершенный строительством Многоквартирный дом.

7.6. С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, строительство которого было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи Объекта Участнику долевого строительства в срок и порядке, установленном 3.4 настоящего Договора, Квартира считается находящейся в залоге у Участника. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Многоквартирного дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

## **8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.**

8.1. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение семи рабочих дней со дня ее получения.

Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется заявителю в течение двух дней с момента окончания срока для рассмотрения претензии.

8.2. В случае не достижения Сторонами согласия по вышеуказанным вопросам, стороны передают спор на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.3. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

9.2. Застройщик не несет ответственности за дефекты квартиры перед Участником долевого строительства, если они возникли в результате несоблюдения последним инструкции по эксплуатации квартиры или иного помещения.

## **10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР).**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору, которые Стороны не смогли предвидеть и предотвратить при заключении Договора и которые возникли не по воле Сторон.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся в первую очередь войны, включая

гражданские войны, эпидемии, пожары, землетрясения, наводнения и иные стихийные бедствия, а также нормативные акты Федеральных органов власти и органов власти Московской области, вступившие в силу после заключения настоящего Договора и препятствующие выполнению Сторонами принятых на себя обязательств.

10.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в письменной форме и по требованию другой стороны представить документ, выданный соответствующим компетентным учреждением. В этом документе должны содержаться сведения о виде и обстоятельствах непреодолимой силы, оценка их влияния на выполнение обязательств по настоящему Договору и на соблюдение сроков.

10.4. При наступлении названных обстоятельств непреодолимой силы исполнение соответствующих обязательств по настоящему Договору одной из Сторон откладывается на время продолжения действия этих обстоятельств.

В случае если эти обстоятельства длятся более одного месяца, Стороны должны договориться о дальнейшей судьбе исполнения Сторонами настоящего Договора.

## **11. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ.**

11.1. Уступка Участником прав требований по Договору допускается **только** после уплаты им цены Договора в полном объеме и **только** с письменного согласия Застройщика и Банка. Совершение уступки прав по настоящему Договору без согласия Застройщика и Банка не допускается. Участник долевого строительства имеет право, с письменного согласия Застройщика и Банка, уступить свои права (требования) и передать обязанности по Договору участия с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания между Застройщиком и Участником долевого строительства Акта приема-передачи Квартиры, посредством заключения договора об уступке права требования по Договору участия, подписываемого между Участником долевого строительства и новым участником долевого строительства, содержащего письменное согласие Застройщика. С момента государственной регистрации договора уступки права требования новый участник долевого строительства обязан в течение 2 (двух) рабочих дней представить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки с отметкой о регистрации и копию документа, удостоверяющего личность или его нотариально заверенный перевод.

11.2. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема – передачи Объекта.

11.3. Уступка Участником прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть сделаны в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями каждой из Сторон.

12.3.. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией на Дом и со всей необходимой для строительства Дома документацией, имеющейся у Застройщика.

12.4. Для урегулирования всех споров, разногласий, претензий, которые могут возникнуть в связи с исполнением, изменением, прекращением или признанием недействительным настоящего Договора, стороны устанавливают обязательный досудебный порядок урегулирования в течение не менее 30 (тридцати) дней с момента отправления одной из сторон письменной претензии другой стороне по адресу, указанному в настоящем договоре или уведомлении об изменении адреса (п.12.10), заказным письмом с уведомлением о вручении или с момента вручения претензии под расписку.

В случае не достижения сторонами согласия по вышеуказанным вопросам, стороны передают спор на рассмотрение суда. Стороны договорились о применении договорной подсудности, а именно о рассмотрении всех споров между ними в суде по месту нахождения Застройщика.

12.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения обеими Сторонами обязанностей по нему. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации Стороны соглашаются, что условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты подписания настоящего Договора, которая указана в правом верхнем углу первого листа настоящего Договора.

12.6. Обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, лежит на Застройщике и Участнике. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему оплачиваются Застройщиком, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ, либо дополнительным соглашением между Сторонами.

#### **12.7. Приложения к настоящему Договору:**

**- Приложение №1 - План расположения помещений в создаваемых многоквартирных домах;**

12.8. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

12.9. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в орган регистрации прав 12.10. Почтовые реквизиты Сторон, по которым направляются Уведомления и Подтверждения:

**Участник долевого строительства:**

---

**Застройщик: ООО «Фирма ИВ» 141281, Московская область, г.Ивантеевка, абонентский ящик №1.**

12.11. Все уведомления, сообщения, претензии направляются сторонами в соответствии с реквизитами, указанными в настоящем Договоре или указанными в уведомлениях, полученных стороной согласно пункту 12.10 настоящего Договора.

### **13. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**ЗАСТРОЙЩИК:**  
**ООО «Фирма ИВ»**

**УЧАСТНИК:**

**Приложение № 2**  
**К договору участия в долевом**  
**строительстве жилого дома**  
**№ \_\_\_\_\_ 2017 г.**

<b>Комплектация и характеристики жилого помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства</b>	
Наружные стены	да
Окна	да
Входная дверь	да
Внутриквартирные двери	нет
Перегородки внутриквартирные	нет
Санузлы	да, без установки сантехнического оборудования
Отделочные работы	нет
Счетчики электроэнергии	да
Отопление	да
Водоснабжение	да
Канализование	да
Телефонизация	нет
Радиофикация	нет
Телевидение	нет

**Директор**

\_\_\_\_\_ **А.В. Лозенко**

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства**



**ООО «Фирма ИВ»**  
Директор

\_\_\_\_\_ Лозенко А.В.

\_\_\_\_\_

**Приложение №1**  
**К договору участия в долевом строительстве жилого дома**  
**№ \_\_\_\_\_ 2017 г.**

**План расположения помещений в создаваемых многоквартирном доме**

**Застройщик:**  
**ООО «Фирма ИВ»**  
Директор

\_\_\_\_\_ Лозенко А.В.

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_

