

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

г. Москва

201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-СтройКапитал», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «28» ноября 2009 года, ОГРН 1097746757998, ИНН 7734625150, КПП 501701001, находящееся по адресу: 143530, Московская область, Истринский район, г. Дедовск, Школьный проезд, дом 7а, помещение III, комната 2, в лице _____, действующая на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин _____, _____ года рождения, место рождения _____, пол _____, паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор, далее именуемый «**Договор**», о нижеследующем:

1. Термины и определения

1. Для целей настоящего Договора Стороны применяют следующие термины и определения:

1.1. «**Договор**» – данный договор, подписанный Застройщиком и Участником (уполномоченными представителями Сторон), а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.2. «**Застройщик**» – Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-СтройКапитал», которому принадлежит право субаренды земельных участков по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, вблизи дер. Тарычево, кадастровые номера земельных участков 50:21:0040112:4551 и 50:21:0040112:4553, осуществляющее строительство Объекта недвижимости на основании полученного разрешения на строительство № RU50-48-10170-2018, выданного «24» января 2018 года, в соответствии с проектной декларацией, размещенной на сайте www.domvvidnom.ru.

1.3. «**Участник**» – физическое или юридическое лицо, принимающее долевое участие в строительстве Объекта недвижимости на основании настоящего Договора.

1.4. «**Объект недвижимости**» – Многоэтажный жилой дом, корпус № 9, в соответствии с положительным заключением государственной экспертизы № 50-1-4-1226-14 от «21» ноября 2014 года, положительным заключением экспертизы № 50-2-1-3-0055-16 от «04» октября 2016 года (корректировка) положительным заключением экспертизы от 22 сентября 2017 г. № 77-2-1-0074-17, выданным ООО «ЭКСПЕРТ» на объект капитального строительства: «Многоэтажный жилой дом, корпус № 9 по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, вблизи деревни Тарычево» (корректировка) и утвержденным проектом строительства, строительство которого осуществляется по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, вблизи дер. Тарычево (кадастровые номера земельных участков 50:21:0040112:4551 и 50:21:0040112:4553) на основании документов, указанных в разделе 3 настоящего Договора. Указанный выше адрес Объекта недвижимости является строительным и может быть уточнен после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию. Объект недвижимости имеет следующие технические характеристики:

- общая площадь: 59 046,80 кв.м.;
- этажность: 16-19 этажей; количество подземных этажей: 1;
- наружные стены запроектированы следующего типа: с монолитным железобетонным каркасом и навесным вентилируемым фасадом;
- поэтажные перекрытия: монолитные железобетонные плиты;
- класс энергоэффективности «А»;
- сейсмостойкость не более 5 баллов.

1.5. «**Окончание строительства Объекта недвижимости**» – получение разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

1.6. «**Объект долевого строительства**» – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Объекте недвижимости, подлежащие передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящие в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Участника.

1.7. «**Общая площадь**» – ориентировочная сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, площадь неотапливаемых конструктивных элементов (балконов и лоджий). Площадь лоджий и балконов подсчитывается со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3.

1.8. «**Окончательная Общая площадь**» – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, неотапливаемых

конструктивных элементов (балконов и лоджий), с соответствующими понижающими коэффициентами, указанными в п. 1.7 настоящего Договора, которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства на основании данных БТИ.

1.9. «Технические характеристики Объекта долевого строительства» – предусмотренные проектной документацией характеристики Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, не законченном строительстве на дату заключения настоящего Договора, позволяющие идентифицировать Объект долевого строительства. Технические характеристики Объекта долевого строительства указываются в пункте 2.1 Договора, а также в Приложении № 1 к настоящему Договору и подлежат уточнению после завершения строительства Объекта недвижимости в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора.

1.10. «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» – согласованные Сторонами условия Договора, определяющие степень строительной готовности и качества Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику, при соблюдении которых Объект долевого строительства считается соответствующим условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов. Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.11. «БТИ» – орган (организация), уполномоченный на проведение мероприятий по техническому учету и технической инвентаризации Объекта недвижимости и помещений в нем, определяемый Застройщиком.

1.12. «Регистрирующий орган» – орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Предмет Договора

2.1. Настоящий Договор регулирует отношения Сторон, связанные с привлечением денежных средств Участника для долевого строительства Объекта недвижимости.

В соответствии с положениями настоящего Договора Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков и иных лиц) построить (создать) Объект недвижимости, указанный в пункте 1.4 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в срок, указанный в пункте 6.1 Договора, передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить Цену Договора в размере, определенном разделом 4 Договора, и принять Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 Договора, в порядке, предусмотренном разделом 6 Договора.

2.1.1. В соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и на основании настоящего Договора у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие технические характеристики:

Секция	Этаж	Порядковый номер на площадке	Условный номер Объекта долевого строительства	Кол-во комнат	Общая площадь Объекта долевого строительства

2.1.2. Технические характеристики, местоположение и планировочное решение Объекта долевого строительства приведены в соответствии с утвержденным проектом и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2. Общая площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости Общая площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в пункте 2.1.1 настоящего Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.2, 4.3 настоящего Договора.

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

План (позтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к Договору) носит информационный характер и прилагается к настоящему Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и

определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и помещений в составе Объекта долевого строительства.

2.3. Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций и номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным БТИ и фиксируются Сторонами в передаточном акте о приеме Объекта долевого строительства.

2.4. Предполагаемый срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) – IV квартал 2018 года.

2.5. Стороны обязуются не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты открытия документарного, безотзывного, покрытого (депонированного) аккредитива и зачисления на него суммы аккредитива, согласно п. 4.1 настоящего Договора, обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.

3. Правовое основание заключения Договора

3.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с правовыми нормами, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», главой 37 Гражданского кодекса Российской Федерации и другими нормативными актами Российской Федерации.

3.2. Основаниями для заключения Договора являются:

3.2.1. Договор субаренды земельного участка № 91-2013 от «08» мая 2013 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

по Московской области «29» мая 2013 года, номер регистрации 50-50-21/032/2013-266.

3.2.2. Договор субаренды земельного участка № 89-2013 от «08» мая 2013 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «29» мая 2013 года, номер регистрации 50-50-21/032/2013-249.

3.2.3. Положительное заключение государственной экспертизы № 50-1-4-1226-14 от «21» ноября 2014 года.

3.2.4. Положительное заключение экспертизы № 50-2-1-3-0055-16 от «04» октября 2016 года.

3.2.5. Положительное заключение экспертизы от 22 сентября 2017 г. № 77-2-1-0074-17, выданное ООО «ЭКСПЕРТ» на объект капитального строительства: «Многоэтажный жилой дом, корпус № 9 по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, вблизи деревни Тарычево» (корректировка).

3.2.6. Разрешение на строительство № RU50-48-10170-2018, выданное «24» января 2018 года.

3.2.7. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: www.domvidnom.ru.

3.3. До подписания настоящего Договора Застройщик предоставил Участнику необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством Российской Федерации, а также ознакомил Участника с документами, указанными в Приложении № 3 к настоящему Договору, в том числе с проектной декларацией.

3.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости. Стороны настоящим признают, что существенным изменением размера (общей площади) Объекта долевого строительства признается увеличение или уменьшение Окончательной Общей площади более чем на 5 (Пять) кв.м., по сравнению с Общей площадью, указанной в настоящем Договоре.

4. Цена Договора и порядок расчетов Сторон

4.1. Под ценой Договора понимается размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания Объекта долевого строительства. Цена Договора составляет ____ (___) (далее – Цена Договора).

Участник уплачивает Цену Договора на расчетный счет Застройщика, указанный в пункте 11.1 настоящего Договора в безналичной форме с использованием документарного безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива как формы безналичных расчетов.

Участник открывает аккредитив не позднее 3 (Трёх) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора на следующих условиях:

Сумма аккредитива: ____ (___) (далее – «аккредитив»)

Банком-эмитентом и исполняющим банком является АКБ «РосЕвроБанк» (АО), адрес: 119991, г. Москва, ул. Вавилова, д. 24, БИК 044525836, к/сч. № 30101810445250000836 в ГУ Банка России по ЦФО (далее «Исполняющий банк»).

Получателем средств по аккредитиву является Застройщик. Счет получателя средств указан в пункте

11.1 настоящего Договора.

Срок действия аккредитива – не менее 60 (шестидесяти) календарных дней с даты открытия аккредитива.

О факте открытия аккредитива Исполняющий банк письменно сообщает Застройщику в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты открытия аккредитива. Способ уведомления Застройщика об открытии аккредитива: направление заказного письма по адресу Застройщика, указанному в пункте 11.1 настоящего Договора, и/или направление письма на адрес электронной почты Застройщика.

В соответствии с условиями аккредитива Застройщик приобретает право распоряжения всей суммой аккредитива после осуществления государственной регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе в пользу Участника.

Исполнение аккредитива происходит при предъявлении Застройщиком в АКБ «РосЕвроБанк» (АО), г. Москва следующего документа:

- оригинала настоящего Договора со штампом об осуществлении территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии государственной регистрации, удостоверенной гербовой печатью Регистрирующего органа.

Все комиссии по аккредитиву относятся на счет Застройщика.

Условие оплаты аккредитива: частичные платежи по аккредитиву запрещены.

Аккредитив подчиняется законодательству Российской Федерации и Положению Банка России № 383-П от 19.06.2012 г., действующему на дату совершения операции.

Обязанность Участника по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктами 4.1., 4.2., 4.3., 4.3.1. настоящего Договора.

4.2. Цена Договора, указанная в пункте 4.1 настоящего Договора, подлежит изменению в случаях, если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет больше или меньше по сравнению с Общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1.1 настоящего Договора.

Перерасчет Цены Договора производится путем умножения Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 квадратного метра Объекта долевого строительства, которая составляет ____.

4.3. Участнику в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с даты получения данных обмеров БТИ по указанному в Договоре адресу Участника (либо путем вручения такого уведомления непосредственно Участнику под расписку) направляется письменное Уведомление с указанием Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора (далее – Уведомление об изменении площади).

4.3.1. В случае если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет больше Общей площади Объекта долевого строительства, Цена Договора меняется в сторону увеличения, и Участник обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения им Уведомления об изменении площади и заключения дополнительного соглашения, согласно пункту 4.3.3 настоящего Договора, оплатить разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора.

4.3.2. В случае если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет меньше Общей площади Объекта долевого строительства, Цена Договора меняется в сторону уменьшения, и Застройщик обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения им письменного требования Участника, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств, и заключения дополнительного соглашения, согласно пункту 4.3.3 настоящего Договора, возратить Участнику разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, и измененной, в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора.

4.3.3. Участник и Застройщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения Участником Уведомления об изменении площади обязуются подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору, которое будет содержать данные об Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства и уточненной Цене Договора.

4.4. В случае нарушения Участником сроков внесения платежей, указанных в п. 4.1 настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнуть настоящий Договор) в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

4.5. До даты передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику денежные средства, полученные Застройщиком от Участника в соответствии с п. 4.1 Договора, являются средствами целевого финансирования.

4.6. Разница между Ценой Договора и фактическими затратами на создание Объекта недвижимости является внереализационными доходами Застройщика и остается в собственности Застройщика.

4.7. Возврат денежных средств Застройщиком Участнику, независимо от причин расторжения

настоящего Договора, осуществляется в безналичной форме путем перечисления их по реквизитам, указанным Участником в заявлении - требовании.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника по настоящему Договору, по целевому назначению на строительство Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства.

5.1.2. Передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, не позднее срока, указанного в пункте 6.1 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником всех условий настоящего Договора, в том числе по оплате Участником Цены Договора и проведению взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.1 - 4.3 настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

5.1.3. Передать Участнику Объект долевого строительства свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых на дату заключения Договора Застройщик не мог не знать.

5.1.4. Передать Участнику Объект долевого строительства, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям настоящего Договора, при этом Объект долевого строительства передается Участнику для последующего самостоятельного проведения Участником за счет Участника отделочных работ и выполнения других мероприятий по доведению Объекта долевого строительства до состояния пригодности к использованию для целей проживания или в соответствии с целевым назначением.

5.1.5. Подготовить необходимые документы и совместно с Участником не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты открытия документарного, безотзывного, покрытого (депонированного), безакцептного аккредитива и зачисления на него Суммы аккредитива, согласно п. 4.1 настоящего Договора, обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.

5.1.6. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Застройщика законодательством Российской Федерации.

5.2. Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

5.3. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации Договора (уступки права требования по Договору) и права собственности Участника, могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

5.4. Участник обязан:

5.4.1. Уплатить Застройщику все причитающиеся денежные средства по Договору, в т.ч. Цену Договора в соответствии с пунктами 4.1 - 4.3 настоящего Договора.

5.4.2. Подготовить необходимые документы и не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты открытия документарного, безотзывного, покрытого (депонированного), аккредитива и зачисления на него Суммы аккредитива, согласно п. 4.1 настоящего Договора, обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.

5.4.3. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, по передаточному акту.

5.4.4. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. Обязательства Участника считаются исполненными в момент уплаты всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с п.п. 4.1 - 4.3 Договора в полном объеме и подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

5.6. В соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации Участник, с даты принятия от Застройщика Объекта долевого строительства по передаточному акту о приеме Объекта долевого строительства, до заключения договора управления Объектом недвижимости (многоквартирным домом) с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, обязан вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги, за управлением Объектом недвижимости, содержанием, текущим ремонтом и обеспечением сохранности общего имущества в нем; электроснабжение Объекта долевого строительства; расходов по вывозу мусора; иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства управляющей организации, указанной Застройщиком, с которой у Застройщика заключен соответствующий договор управления Объектом недвижимости (многоквартирным домом). Плата за жилое помещение, коммунальные услуги, за управлением Объектом недвижимости, содержанием, текущим ремонтом и обеспечением сохранности общего имущества в нем; электроснабжение Объекта долевого строительства; расходов по вывозу мусора; иные услуги, связанные с

содержанием Объекта долевого строительства вносится авансом, в размере не менее чем за 4 (Четыре) месяца вперед, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства на основании соответствующих счетов управляющей организации, указанной Застройщиком и по расценкам такой управляющей организации.

6. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику по настоящему Договору – в течение - (___) календарных месяцев, исчисляемых с ____ 201_ года.

Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного настоящим пунктом срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

Участник, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения извещения.

6.2. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту о приеме Объекта долевого строительства.

6.3. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6.4. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.1 настоящего Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 6.1 настоящего Договора, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

Односторонний передаточный акт о приеме Объекта долевого строительства хранится у Застройщика.

6.5. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника по оплате Цены Договора (статья 328 Гражданского кодекса Российской Федерации). Застройщик вправе не передавать Участнику Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора.

7. Особые условия и гарантийный срок

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Участнику Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.2. Уступка Участником права требования по настоящему Договору другому лицу, как полностью, так и частично на основании п. 1 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается после уплаты Участником Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долга по настоящему Договору на другое лицо, в соответствии с пунктом 1 ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, при условии предварительного письменного согласования уступки соответствующего права требования по настоящему Договору с Застройщиком, в соответствии с п. 2 ст. 382, п. 2 ст. 388, п. 1 ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Уступка Участником права требования по настоящему Договору, в порядке, предусмотренном абзацем 1 настоящего пункта, допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства либо

до момента составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.3. Стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником права требования неустойки (пени и штрафа), предусмотренной п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, процентов за пользование денежными средствами, согласно п. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, убытков, иных санкций, предусмотренных законодательством Российской Федерации, согласно пункту 2 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации запрещена без предварительного письменного согласия Застройщика.

7.4. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по Договору подлежат обязательной государственной регистрации в Регистрирующем органе в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.5. Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства после подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства, не входят в компетенцию Застройщика.

7.6. Участник не вправе до подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства и получения свидетельства о государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости. В случае нарушения вышеуказанного положения Участник самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта недвижимости, а также ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

7.7. Настоящим Участник уведомлен, что в составе Объекта недвижимости согласно проекту строительства предусмотрено строительство офисов, которые не входят в состав общего имущества собственников Объекта недвижимости.

8. Ответственность Сторон и порядок урегулирования споров

8.1. Стороны несут ответственность по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

8.3. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность перед Участником в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: землетрясение, наводнение, ураган, военные действия, гражданские беспорядки, забастовки, акты государственных органов, военные действия любого характера, препятствующие выполнению Договора.

8.5. В случае нарушения Участником ограничения на уступку права требования по настоящему Договору, указанного в пункте 7.2. настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику согласно статье 388 ГК РФ штраф в размере __ (___).

8.6. В случае нарушения Участником запрета на уступку права требования, согласно пункту 7.3. настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику, согласно п. 3 статьи 388 ГК РФ, штраф в размере ___ (___).

8.7. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия – в судебном порядке.

9. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика

9.1. Застройщик обеспечивает исполнение следующих своих обязательств по Договору:

- по возврату внесенных Участником денежных средств в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и/или Договором;
- по уплате Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего

исполнения обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или федеральными законами денежных средств.

9.2. Обязательства Застройщика, указанные в пункте 9.1 настоящего Договора, обеспечиваются залогом права субаренды земельного участка с кадастровым номером 50:21:0040112:4551, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, вблизи дер. Тарычево, предоставленного Застройщику на основании Договора субаренды земельного участка № 91-2013 от «08» мая 2013 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «29» мая 2013 года, номер регистрации 50-50-21/032/2013-266, права субаренды земельного участка с кадастровым номером 50:21:0040112:4553, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, вблизи дер. Тарычево, предоставленного Застройщику на основании Договора субаренды земельного участка № 89-2013 от «08» мая 2013 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «29» мая 2013 года, номер регистрации 50-50-21/032/2013-249, и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке Объекта недвижимости, указанного в пункте 1.4 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном ст.ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, п. 1 ст. 65 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

9.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения (Объекта долевого строительства) Участнику наряду с залогом, указанным в пункте 9.2 Договора, обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Участнику в порядке, предусмотренном ст.15.2 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, путем заключения договоров страхования с Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (ОГРН 1027739329188, ИНН 7743014574, адрес: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29, помещение 804А) в соответствии с утвержденными страховщиком Правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

9.4. На основании п. 1 ст. 65 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Стороны договорились, что Застройщик вправе без согласия Участника возводить на земельных участках с кадастровыми номерами 50:21:0040112:4551 и 50:21:0040112:4553 иные объекты недвижимости, кроме указанного в п. 1.4 Договора.

Право залога, указанное в пункте 9.2 Договора, возникающее у Участника с момента государственной регистрации настоящего Договора, не распространяется на иные объекты недвижимости, в том числе здания и сооружения, которые будут возводиться Застройщиком на данном земельном участке.

Настоящим Участник выражает свое согласие на залог права субаренды, указанного в п. 9.2 настоящего Договора, в обеспечение обязательств Застройщика по договорам участия в долевом строительстве, заключаемым Застройщиком на строительство иных объектов недвижимости на данном земельном участке.

Настоящим Участник выражает свое согласие на межевание, раздел, выдел земельного участка, указанного в п. 9.2 настоящего Договора, на его объединение или перераспределение с другим(и) земельным(и) участком(ами). Дополнительного письменного согласия Участника на указанные действия не требуется.

9.5. Настоящим Участник выражает свое согласие на изменение, расторжение договора страхования, указанного в п. 9.3. настоящего Договора, по соглашению его сторон, односторонний отказ от исполнения указанного договора страхования и замену обеспечения (страхования) по усмотрению Застройщика. Дополнительного письменного согласия Участника на указанные действия не требуется.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме. На основании п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны договорились, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения настоящего Договора.

10.2. Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.3. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке.

10.4. С даты подписания настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

10.5. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1 «План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;

- Приложение № 2 «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;

- Приложение № 3 «Перечень документов для ознакомления Участника» - на 1 (одном) листе.

10.6. Участнику в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику понятны, подписанием настоящего Договора Участник подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.7. Настоящим Участник свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Застройщику и страховщику, указанному в п. 9.3 настоящего Договора, на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя, ИНН.

Вышеуказанные персональные данные предоставляются Участником в целях заключения и исполнения настоящего Договора и заключаемого Застройщиком и страховщиком, указанным в п. 9.3 настоящего Договора, договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему Договору (оформления страхового полиса), по которому Участник является выгодоприобретателем.

Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего Договора и вышеуказанного договора страхования, а также сроков архивного хранения настоящего Договора и договора страхования страховщиком, указанным в п. 9.3 настоящего Договора.

Настоящим Участник подтверждает, что:

- согласие на обработку персональных данных действует с даты подписания настоящего Договора в течение всего срока действия согласия;

- согласие на обработку персональных данных может быть отозвано на основании письменного заявления в произвольной форме.

Подписание настоящего Договора одновременно является подписанием указанного в настоящем пункте согласия на обработку персональных данных.

10.8. Настоящим Участник дает согласие Застройщику на отправку Застройщиком и/или рекламодателем, с которым у Застройщика заключен соответствующий договор, и получение на телефонный номер _____ sms-сообщений (Short Message Service - служба коротких сообщений) содержащих информацию о проводимых Застройщиком, его аффилированными и взаимозависимыми лицами рекламных акциях, кампаниях, а также иную информацию рекламного характера, связанную с деятельностью Застройщика, его аффилированных и взаимозависимых лиц.

10.9. Договор составлен в четырех экземплярах. Все экземпляры настоящего Договора имеют одинаковую юридическую силу.

11. Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

11.1. Застройщик: ООО «МИЦ-СтройКапитал»

Адрес: 143530, Московская область, Истринский район, г. Дедовск,

Школьный проезд, дом 7а, помещение III, комната 2

ОГРН 1097746757998

ИНН 7734625150 КПП 501701001

р/счет 40702810200000004113 в ЗАО «ГЕНБАНК» г. Москва

БИК 044525225

к/с 30101810400000000225

11.2. Участник: _____, _____ года рождения, место рождения _____, пол _____, паспорт _____ выдан _____,

код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____.

_____ / _____ /

**План (поэтажный)
Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства**

Объект долевого строительства:

этаж – ;
секция – ;
общая площадь - кв.м.;
количество комнат – _ (___);
условный номер – ;
порядковый номер на площадке – .

На настоящем Плане (поэтажном) Объекта недвижимости с указанием Объектов долевого строительства приняты следующие обозначения: "К" – кладовая, "Б" – балкон, "с/у" – санузел.

Настоящий план носит информационный характер и описывает положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости.

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора также носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

Выполнение внутриквартирных перегородок в Объекте долевого строительства осуществляться не будет.

Застройщик: ООО «МИЦ-СтройКапитал»

Адрес: 143530, Московская область, Истринский район, г. Дедовск,

Школьный проезд, дом 7а, помещение III, комната 2

ОГРН 1097746757998

ИНН 7734625150 КПП 501701001

р/счет 40702810200000004113 в ЗАО «ГЕНБАНК» г. Москва

БИК 044525225

к/с 30101810400000000225

_____/_____/_____
Участник: , _____ года рождения, место рождения _____, пол _____, паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____.

_____/_____/_____

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На дату передачи Участнику по Передаточному акту Объект долевого строительства (далее – «Объект») должен отвечать следующим, согласованным Сторонами при заключении Договора, требованиям:

1. Объект подлежит передаче Участнику **без выполнения** Застройщиком следующих работ, в том числе **без осуществления поставки материалов и оборудования**:

- установки внутриквартирных дверей;
- установки подоконников;
- отделки квартиры, включая устройство гидроизоляции (за исключением санузлов) и стяжки полов, оштукатуривания, шпатлевки, окраски стен, потолков, оклейки обоями, устройства напольных покрытий;
- внутриквартирной разводки водопровода и канализации с установкой сантехприборов и сантехфаянса;
- установки электрозвонков и электроплит;
- внутриквартирной разводки электропроводки;
- внутриквартирной разводки телевизионной, телефонной и радиосети, домофона с установкой оконечных устройств;
- устройства встроенной мебели и антресолей.

2. Сантехнические работы заканчиваются устройством заглушек на стояках системы канализации. Отопление выполняется в полном объеме, включая приборы отопления и тепловые счетчики. Полотенцесушитель не устанавливается. Предусмотрена однозонная система холодного и горячего водоснабжения с установкой стояков и запорной арматуры на ответвлениях внутри квартир. На стояках горячего водоснабжения в ванных комнатах предусмотрена возможность подключения полотенцесушителя.

3. Внутриквартирные перегородки из пазогребневых блоков, в том числе санузловые, выполняются в один ряд.

4. Электромонтажные работы включают в себя установку квартирного щитка механизации.

5. Стоимость отделочных, электромонтажных, сантехнических и прочих работ, а также стоимость соответствующих материалов и оборудования в цену Договора не включены (за исключением работ и материалов, указанных в пунктах 2 и 3 настоящего Приложения).

6. Участник извещен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных проектной документацией (за исключением выполнения работ, указанных в п. 1 настоящего Приложения), не обеспечивает полную готовность Объекта к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению Объекта до полной готовности, а также выполнение этих работ и работ, указанных в пункте 1 настоящего Приложения, производится Участником самостоятельно и за свой счет.

7. Невыполнение Застройщиком работ, указанных в п.1 настоящего Приложения, в том числе непоставка материалов и оборудования, не является основанием для предъявления каких-либо претензий по качеству Объекта.

Застройщик: ООО «МИЦ-СтройКапитал»

Адрес: 143530, Московская область, Истринский район, г. Дедовск,

Школьный проезд, дом 7а, помещение III, комната 2

ОГРН 1097746757998

ИНН 7734625150 КПП 501701001

р/счет 40702810200000004113 в ЗАО «ГЕНБАНК» г. Москва

БИК 044525225

к/с 30101810400000000225

_____ / _____ /

Участник: _____, _____ года рождения, место рождения _____, пол _____, паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____.

_____ / _____ /

ПЕРЕЧЕНЬ
документов для ознакомления Участника

Застройщик предъявил Участнику для ознакомления надлежаще заверенные копии или оригиналы следующих документов:

1. Договор субаренды земельного участка № 91-2013 от «08» мая 2013 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «29» мая 2013 года, номер регистрации 50-50-21/032/2013-266.
2. Договор субаренды земельного участка № 89-2013 от «08» мая 2013 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «29» мая 2013 года, номер регистрации 50-50-21/032/2013-249.
3. Положительное заключение государственной экспертизы № 50-1-4-1226-14 от «21» ноября 2014 года.
4. Положительное заключение экспертизы № 50-2-1-3-0055-16 от «04» октября 2016 года.
5. Положительное заключение экспертизы от 22 сентября 2017 г. № 77-2-1-0074-17, выданное ООО «ЭКСПЕРТ» на объект капитального строительства: «Многоэтажный жилой дом, корпус № 9 по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, вблизи деревни Тарычево» (корректировка).
6. Разрешение на строительство № RU50-48-10170-2018, выданное «24» января 2018 года.
7. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: www.domvvidnom.ru.
8. Документы Застройщика:
 - 8.1. Устав Общества с ограниченной ответственностью «МИЦ-СтройКапитал», утвержден Протоколом общего собрания участников № 19 от «31» мая 2013 года.
 - 8.2. Решение № 1 об учреждении Общества с ограниченной ответственностью «МИЦ-СтройКапитал» от «17» ноября 2009 года.
 - 8.3. Решение единственного участника ООО «МИЦ-СтройКапитал» от «20» июня 2017 года.
 - 8.4. Протокол № 19 общего собрания участников ООО «МИЦ-СтройКапитал» от «31» мая 2013 года.
 - 8.5. Свидетельство от «28» ноября 2009 года о государственной регистрации юридического лица ООО «МИЦ-СтройКапитал», бланк серия 77 № 013270515, ОГРН 1097746757998.
 - 8.6. Свидетельство от «02» октября 2012 года о постановке на учет Общества с ограниченной ответственностью «МИЦ-СтройКапитал» в налоговом органе по месту нахождения, бланк серия 50 № 013003541, ИНН/КПП 7734625150/501701001.
 - 8.7. Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от «04» июля 2017 года ОГРН 2175024253700.
 - 8.8. Свидетельство от «11» июня 2013 года о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о внесении изменений, вносимых в учредительные документы ООО «МИЦ-СтройКапитал», бланк серия 50 № 013912229.
 - 8.9. Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от «09» июня 2016 года о внесении записи о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы ООО «МИЦ-СтройКапитал», за государственным регистрационным номером (ГРН) 2165017099366.
9. Письмо ГМЦ Росстата № 28-902-47/87389 от «05» октября 2012 года.
10. Пояснительная записка к балансу за 2015 год по ООО «МИЦ-СтройКапитал» и утвержденный бухгалтерский баланс ООО «МИЦ-СтройКапитал» за 2015 год.
11. Пояснительная записка к балансу за 2016 год по ООО «МИЦ-СтройКапитал» и утвержденный бухгалтерский баланс ООО «МИЦ-СтройКапитал» за 2016 год.
12. Пояснительная записка к балансу за 2017 год по ООО «МИЦ-СтройКапитал» и утвержденный бухгалтерский баланс ООО «МИЦ-СтройКапитал» за 2017 год.
13. Аудиторское заключение по осуществлению ООО «МИЦ-СтройКапитал» предпринимательской деятельности за 2017 год.
14. Отчеты о финансовых результатах (прибыли и убытках) за 2015 г.
15. Отчеты о финансовых результатах (прибыли и убытках) за 2016 г.
16. Отчеты о финансовых результатах (прибыли и убытках) за 2017 г.
17. Технико-экономическое обоснование «Многоэтажный жилой дом, корпус № 9» на территории Московской области, Ленинского района, городского поселения Видное, вблизи д. Тарычево от «22» сентября 2017 года.
18. Правила страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, утвержденные Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» «29» декабря 2016 года.

С указанными выше документами ознакомлен.

Участник: _____ / _____ /