

Договор №И23-_____
участия в долевом строительстве

г. Москва

_____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ ПРОМСЕРВИС», место нахождения: 117556, г. Москва, Шоссе Варшавское, д.75, корп.1, Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 77 №012436133, выданное 05 ноября 2009 года ИФНС №26 по г. Москве ИНН 7733507718, КПП 772601001, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 №007092288, выданное 16 октября 2003 г. Межрайонной инспекцией МНС России №46 по г. Москве, основной государственный регистрационный номер 1037739913485, в лице Генерального директора **Челидзе Эльдара Джумберовича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и **г. РФ _____**, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, гражданство _____, паспорт _____, выдан: _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Правоприобретатель – Участник долевого строительства**» - (далее – «**Участник**»), с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **7-ми секционный 4-х этажный жилой дом (дом № 23)** имеющий следующие основные характеристики: материал наружных стен - крупноформатный керамический поризованный камень и керамический лицевой пустотелый кирпич; материал поэтажных перекрытий - монолитный железобетон; класс энергоэффективности - С (нормальный); класс сейсмостойкости - С7, по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Истра, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра» (далее - «**Жилой дом № 23**») и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома № 23.

Объект долевого строительства («Объект») – жилое помещение – квартира, общее имущество в Жилом доме № 23, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома № 23, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Характеристики квартиры: _____ **комнатная квартира**, ориентировочной общей площадью жилых помещений __, __ (_____) метров квадратных, ориентировочной площадью, включающей в себя общую площадь и площадь неотапливаемых помещений (лоджий, балконов) __, __ (_____) метров квадратных, № __ (_____), секция _ (___), этаж __ (___).

У участника долевого строительства при возникновении права собственности на квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме № 23, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

Общее имущество Жилого дома № 23 – входящие в его состав помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе коридоры, лестничные марши и площадки, технический этаж с помещениями для оборудования, обеспечивающего техническое

обслуживание Жилого дома № 23, венткамеры, электрощитовые, вспомогательные помещения, земельный участок, на котором расположен жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Строящийся Жилой дом № 23 расположен на земельном участке с кадастровым номером №50:08:0040140:350, площадью 6127 (Шесть тысяч сто двадцать семь) кв.м., расположенном по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Ивановское, вблизи д. Высоково, принадлежащем Обществу с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ ПРОМСЕРВИС» на основании:

Договора №ДЗ-43 аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 02.07.2012 года, заключенного между Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства и ООО «КОМПАНИЯ ПРОМСЕРВИС», зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 24.07.2012 года, о чем в ЕГРП сделана запись регистрации № 50-50-08/092/2012-281, в редакции Дополнительного соглашения №1 к договору аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 02.07.2012 года № ДЗ-43 от 22.10.2012 г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 07.12.2012 года, о чем в ЕГРП сделана запись регистрации № 50-50-08/155/2012-059, и Дополнительного соглашения №2 к договору аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 02.07.2012 № ДЗ-43 от 21.02.2014 г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 17.03.2014 года, о чем в ЕГРП сделана запись регистрации № 50-50-08/037/2014-189.

1.2. Срок ввода Жилого дома № 23 в эксплуатацию: 31 декабря 2021 года.

1.3. Участник получает право на регистрацию права собственности на квартиру при условии выполнения им всех обязательств по настоящему Договору после подписания Акта приема-передачи Квартиры.

2. Основания для заключения Договора

2.1. Разрешение на строительство № RU50-06-3866-2015 от 31.12.2015 года.

2.2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты».

2.3. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г. № 190-ФЗ.

2.4. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004. № 188-ФЗ.

2.5. Проектная декларация, размещенная на веб-сайте www.k-np.ru.

3. Цена договора

3.1. Цена договора, подлежащая уплате по настоящему Договору, составляет _____ (_____) рублей ____ копеек из расчета стоимости 1 квадратного метра ориентировочной площади квартиры, включающей в себя общую площадь и площадь неотапливаемых помещений (лоджий, балконов) _____, _____ (_____) рублей 00 копеек.

3.1.1. Стоимость 1 квадратного метра квартиры является фиксированной и изменению не подлежит.

Цена договора представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и вознаграждение за услуги Застройщика. Цена вознаграждения за услуги Застройщика входит в цену Договора и составляет 10% (десять процентов) от его цены.

Дополнительное вознаграждение Застройщика, входящее в стоимость данного Договора, рассчитывается по окончании строительства на момент передачи Объекта Участнику после ввода Жилого дома №23 в эксплуатацию, и определяется как разница между ценой договора (за вычетом вознаграждения за услуги Застройщика в размере 10% (десяти процентов)) и затрат на строительство (создание) Объекта. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика и Дополнительного вознаграждения Застройщика определяется последним самостоятельно и не требуют согласования с Участником.

В Цену Договора не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участника на Объект, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника на Объект, в случае их привлечения Участником.

3.2. Точная площадь **Квартиры** будет установлена по окончании строительства на основании данных обмера Бюро Технической Инвентаризации. В случае если по результатам обмеров Бюро Технической Инвентаризации, фактическая общая площадь Объекта долевого строительства больше площади указанной в п. 1.1 настоящего Договора более чем на 2 (Два) кв.м., то Участник долевого строительства оплачивает разницу Застройщику, исходя из стоимости 1 (Одного) кв.м., установленной в п. 3.1 настоящего Договора, если меньше более чем на 2 (Два) кв.м., то Застройщик возвращает разницу Участнику, исходя из той же стоимости 1 (Одного) кв. м.

Об окончательных взаиморасчетах между Сторонами подписывается Акт с определением возврата или доплаты денежных средств за указанную Квартиру.

3.3. Доплата или возврат денежных средств производится после подписания Акта в течение 10 (банковских) дней.

4. Обязанности сторон

4.1. Участник обязуется:

4.1.1. Перечислить на расчетный счет **Застройщика** денежные средства в размере _____ (_____) рублей _____ копеек в следующем порядке:

- сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек вносится Участником в течение трех банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- сумма в размере _____ (_____) рублей 40 копеек вносится Участником до _____.

4.1.2. Произвести государственную регистрацию настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним своими силами и за свой счет.

4.1.3. Оплатить расходы за выдачу документов БТИ (экспликация и поэтажный план), подготовку и оформление технического / кадастрового паспорта на Квартиру.

4.1.4. Участвовать в организации общего собрания собственников квартир для решения вопроса о выборе способа управления Жилым домом № 23.

4.1.5. Нести затраты по содержанию и эксплуатации Объекта с момента ввода Жилого дома № 23 в эксплуатацию. До решения вопроса о выборе способа управления Жилым Домом № 23 и заключения договора управления жилым домом с управляющей компанией осуществлять платежи за жилое помещение и коммунальные услуги в пользу Застройщика согласно установленным уполномоченным органом тарифам.

4.1.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по приемке Объекта по Акту приема-передачи, Застройщик со следующего дня после истечения срока, не отвечает за сохранность Объекта и не компенсирует

расходы, связанные с его обслуживанием соразмерно доли площади (Квартиры) Участника, которые возлагаются на Участника.

4.2. Застройщик обязуется:

4.2.1. Письменно заказным письмом сообщить Участнику о завершении строительства Жилого дома № 23 и готовности Объекта к передаче.

4.2.2. Обеспечить подписание Акта приема-передачи квартиры со стороны Застройщика.

4.2.3. Представлять интересы Участника по сохранности Объекта до подписания Акта приема-передачи квартиры.

4.2.4. До решения вопроса о выборе способа управления Жилым домом № 23 и заключения договора управления многоквартирным домом между Участником и управляющей организацией, осуществлять управление многоквартирным домом. При этом заключения договора управления многоквартирным домом между Участником и Застройщиком не требуется.

5. Обеспечение исполнения обязательств

5.1. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, Застройщик, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", осуществляет обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (ОГРН 5177746100032, ИНН/КПП 7704446429/7704001), (далее - Фонд), осуществляющий функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет застройщиков.

5.2. Размер обязательных отчислений (взносов) Застройщика в компенсационный фонд определяется действующим законодательством Российской Федерации на момент заключения настоящего Договора.

5.3. Обязательные отчисления (взносы) Застройщика вносятся на номинальный счет Фонда, владельцем которого является Фонд, в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Денежные средства с номинального счета перечисляются на счет компенсационного фонда в течение трех рабочих дней со дня получения Фондом от органа регистрации прав уведомления о государственной регистрации настоящего Договора.

6. Гарантийный срок на объект долевого строительства

6.1. Объект долевого строительства соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. В случае, если Объект долевого строительства будет построен с отступлением от требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, Участник вправе по своему выбору потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора.

6.4. Квартира передается Участнику без внутренней отделки. В Квартире будут установлены: входная дверь, приборы отопления, оконные блоки; подведено холодное и горячее водоснабжение (установлены стояки холодного, горячего водоснабжения и канализации), подведено электричество к квартирному щитку.

6.5. Гарантийный срок в отношении Объекта долевого строительства исчисляется в течение 5 (Пяти) лет, а на технологическое и инженерное оборудование, входящее в его состав составляет 3 (Три) года со дня передачи Объекта Участникам долевого строительства. Гарантийные сроки на отдельные использованные в Квартирах изделия, материалы и оборудование (п.6.4.) определяются в соответствии с техническими регламентами или гарантией производителей этих изделий.

7. Порядок передачи

7.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства в течение 6-ти месяцев с момента получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома № 23.

7.2. Застройщик сообщает о готовности передачи Объекта долевого строительства заказным письмом не менее чем за 14 дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта.

7.3. После получения письменного сообщения Застройщика о завершении строительства Жилого дома № 23 и готовности Объекта к передаче, Участник обязан явиться на подписание Акта приема-передачи и приступить к принятию Объекта в течение 10 (Десяти) дней с момента получения соответствующего сообщения.

7.4. После подписания Акта приема-передачи, Участник производит государственную регистрацию права собственности на квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области своими силами и за свой счет.

7.5. В случае уклонения Участника от принятия Объекта в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участником от принятия Объекта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления вышеуказанного Акта или иного документа. Указанные меры могут применяться в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения о завершении строительства Объекта.

7.6. Устранимые недостатки, выявленные при приеме - передачи Объекта, указываются в Приложении к Акту приема-передачи Объекта, и не являются основанием для отказа в принятии Объекта и подписании Акта приема-передачи. Такие недостатки устраняются Застройщиком в соответствии с п.6.5 настоящего Договора в порядке и сроки, определяемые Сторонами. Отказ в подписании Акта приема-передачи с выявленными устранимыми недостатками признается сторонами уклонением от принятия Объекта и влечет последствия, предусмотренные п.7.5 Договора.

8. Права сторон

8.1. В случае получения санкционированной возможности доступа Участника в Квартиру до завершения полной технической готовности Объекта долевого строительства, Участник не вправе проводить в квартире никаких ремонтно-строительных работ, связанные с существенным изменением Квартиры - перепланировку.

8.2. Претензии, связанные с ненадлежащим качеством Объекта, предъявляются Участником Застройщику в течение гарантийного срока, предусмотренного п. 6.5. настоящего Договора.

8.3. Участник имеет право уступить права требования по настоящему Договору третьим лицам (новым участникам) после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты цены в соответствии с настоящим Договором и получения от Застройщика письменного подтверждения исполнения обязательств по Договору. Расходы связанные с такой уступкой прав требования и регистрацией Договора уступки прав требования несет Участник и/или новый участник долевого строительства. Участник обязуется предоставить Застройщику заверенную копию заключенного с третьим лицом Договора уступки прав требования по настоящему Договору, в котором должна содержаться следующая информация о новом участнике: ФИО, паспортные данные, контактные данные – телефон для связи, адреса для почтовой корреспонденции и электронной почты.

8.4. В случае изменения сроков ввода Жилого дома № 23 в эксплуатацию, по решению либо по вине компетентных органов, а именно не подписание и/или невыдача, не по вине Застройщика, государственными или муниципальными органами – Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома № 23, Стороны принимают, что для Застройщика такие обстоятельства, при отсутствии вины Застройщика, являются чрезвычайными и непредотвратимыми обстоятельствами. В этом случае Застройщик дополнительно письменно направляет Участнику уведомление об изменении сроков ввода Жилого дома № 23 в эксплуатацию, с объяснением причин, без подписания дополнительного соглашения об изменении срока ввода его в эксплуатацию.

8.5. В случае, если строительство Жилого дома № 23 не может быть завершено в предусмотренный п.1.2 Договора срок, срок строительства продлевается Застройщиком согласно сроков, указанных в Разрешении на строительство Жилого дома № 23. При продлении срока строительства и изменении срока, предусмотренного п.1.2. Договора, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства уведомление о продлении срока строительства и предложение об изменении договора. В случае неполучения от участника долевого строительства ответа на предложение об изменении договора в указанный в уведомлении срок, соглашение об изменении п.1.2 Договора считается заключенным.

8.6. Стороны пришли к соглашению, что уступка части прав по Договору участия в долевом строительстве (в том числе неустойки за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства – жилого помещения – квартиры), до и после получения в установленном порядке разрешения на ввод Жилого дома № 23 в эксплуатацию не допускается.

9. Ответственность Сторон

9.1. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по следующим причинам:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;
- существенного нарушения требований к качеству объекта.

Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены Договора в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента письменного уведомления Участника об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

9.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора по следующим причинам:

- в случае просрочки внесения платежа более чем на 2 (два) месяца;

- в случае систематического нарушения Участником внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев.

9.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку в соответствии с законодательством, действующим на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если таковое явилось следствием действия непреодолимой силы, которое произошло после заключения настоящего Договора.

10.2. Обстоятельствами непреодолимой силы считаются: военные действия, эпидемии, действие которых не было и не могло быть предусмотрено Сторонами, пожар, наводнение, землетрясение, а также другие природные явления, забастовки, запрещения законодательных органов, а также изменения действующего законодательства и иные ограничения экономического и политического характера, действие которых непосредственно повлияло на исполнение настоящего Договора, и все другие события, которые уполномоченные на то органы признают случаями непреодолимой силы.

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

10.4. При наступлении указанных обстоятельств, Стороны должны без промедления известить о них Уведомлением в письменном виде друг друга. Уведомление должно содержать данные о характере обстоятельств, а также оценку их влияния на возможность исполнения Сторонами своих обязательств по Договору и срок исполнения обязательств. При прекращении указанных обстоятельств, сторона должна без промедления известить об этом другую сторону Уведомлением в письменном виде. В Уведомлении должен быть указан срок, в который предполагается исполнить обязательства по Договору.

11. Прочие положения

11.1. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

11.2. Договор действует до выполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

11.3. Все изменения к настоящему Договору заключаются в письменном виде и являются неотъемлемой частью настоящего Договора после их государственной регистрации.

11.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.5. Спорные вопросы, которые возникают в ходе исполнения договора, разрешаются сторонами путем переговоров и возникшие договоренности в обязательном порядке фиксируются дополнительным соглашением Сторон.

11.6. В случае невозможности разрешить возникший между Сторонами спор, он разрешается в судебном порядке, установленном законодательством РФ, с обязательным соблюдением претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии - 30 (тридцать) дней с даты получения претензии Стороной.

11.7. Договор составлен в 3 (три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, в том числе для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

12. Адреса и реквизиты Сторон

ЗАСТРОЙЩИК:

**Общество с ограниченной
ответственностью «КОМПАНИЯ
ПРОМСЕРВИС»**

117556, г. Москва, Шоссе Варшавское,

д. 75, корп.1

ИНН 7733507718 КПП 772601001

ОГРН 1037739913485

ОКПО 71292489, ОКТМО 45920000

Р/с: **40702810438000234267**

ПАО СБЕРБАНК Г. МОСКВА

К/с: 30101810400000000225

БИК 044525225

УЧАСТНИК:

_____/Челидзе Э.Д./

_____/_____/

Квартира № ____ ориентировочной общей площадью жилых помещений ____ (_____) метров квадратных, ориентировочной площадью, включающей в себя общую площадь и площадь неотапливаемых помещений (лоджий, балконов) ____ (_____) метров квадратных, расположена на __ этаже, в ____ секции, в 7-ми секционном 4-х этажном жилом доме (дом № 23), расположенном по адресу: Московская область, Истринский район, Ивановское сельское поселение, вблизи д. Высоково.

Застройщик _____

Участник _____