

Договор №СД _____
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Сергиев Посад Московской области

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Скайград девелопмент», ИНН 5018159714, КПП 501801001, ОГРН 1135018011765, свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 11.10.2013 выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 2 по Московской области, адрес места нахождения: Россия, 141090, Московская обл., г. Юбилейный, ул. Пионерская, д. 1/4, помещение № XXXIX, именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице Генерального директора Усмоновой Зульфии Абдулахатовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. РФ _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт гражданина Российской Федерации: _____, выдан _____ г. _____, код подразделения: _____, адрес места жительства: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор), о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить корпус 5 малоэтажного жилого дома с подземным паркингом 2-ой очереди строительства (далее – Объект) на земельном участке с кадастровым номером 50:05:0070406:408, по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, город Сергиев Посад, ул. Сергиевская, д. 13, (строительный адрес), и ввести объект в эксплуатацию не позднее «27» ноября 2018 года.

Застройщик обязан передать, а Участник долевого строительства принять в совместную собственность Объект долевого строительства по Акту приема-передачи, составленному по форме Застройщика не позднее 22 мая 2019 года.

Земельный участок принадлежит застройщику на основании договора аренды № 1/АСП от 06.11.2013 г. (дата регистрации 13.12.2013, № 50-50-43/027/2013-433) дополнительного соглашения к договору аренды № 2/2 от 20.09.2017 (дата регистрации 20.03.2018г., № 50:05:0070406:408-50/005/2018-81) зарегистрированный Управлением федеральной службы регистрации кадастра и картографии.

1.2. В соответствии с условиями настоящего Договора Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику определенную Договором цену договора и принять Объект долевого строительства по Передаточному акту.

1.3. **Объектом долевого строительства** является квартира №____, состоящая из _____ комнат, расположенная в секции № _____, корпус № _____, на -ом этаже, -я слева от лифта, общей площадью по проекту _____ кв. м. с учетом площади лоджий и балконов и в том числе жилую _____ кв. м.

Сведения в соответствии с проектной документацией:

1.3.1 Вид многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости – монолитно-кирпичный

1.3.2 Назначение многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости – жилое здание

1.3.3 Этажность многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости – _____ этажа

1.3.4 Общая площадь многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости-

Общая площадь здания _____ кв. м.

Общая площадь всех квартир в здании с лоджиями и балконами _____ кв. м.

1.3.5 Материал наружных стен многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости- из ячеистобетонных блоков толщиной 300мм (D300) с облицовкой из кирпича по ГОСТ 530-2007 толщиной 120мм

1.3.6 Материал межэтажных перекрытий многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости- монолитное железобетонное перекрытие, толщиной 180мм. Бетон класса В25, арматура класса А500С, А240

1.3.7 Класс энергоэффективности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости- В+

1.3.8 Сейсмостойкость многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости- не нормируется

1.3.9 Назначение объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение)- жилое

1.3.10 Этаж, на котором расположен объект долевого строительства - этаж __-ой

1.3.11 Общая площадь (для жилого помещения) объект долевого строительства-__ кв. м.

1.3.12 Количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования- состоит из одной жилой комнаты __ кв. м., кухня __ кв. м., холл __ кв. м., санузел __ кв. м.

1.3.13 Количество и площадь лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении посчитанных с соответствующим понижающим коэффициентом (лоджии - «0,5», балконы - «0,3») – (____кв. м.)

План размещения помещений Объекта долевого строительства отображен в Приложении №1.

1.4. Характеристика помещения на момент передачи Участнику долевого строительства; Установлены окна со стеклопакетами; Установлены конвекторы отопления; перегородки установлены в высоту одной пазагребневой панели; на потолке отшлифованы монолитные швы; Выполнен электрический ввод в помещение; Выведены открытые стояки холодной, горячей воды и канализации;

1.5. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании: Разрешения на строительство № RU50512104 - 187 от 26.11.2014, выданного Муниципальным образованием «Городское поселение Сергиев Посад» Сергиево-Посадского муниципального района Московской области.

1.6. Проектная декларация опубликована в установленном порядке на странице в сети Интернет по адресу: www.sky-grad.ru.

1.7. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией в том числе по назначению нежилых помещений первого этажа и технических помещений.

Статья 2. Цена договора

2.1. Стоимость 1 (одного) квадратного метра помещений Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.3. настоящего Договора, принимается равной: _____ (_____) **руб. 00 коп.**

2.2. Цена договора определяется как произведение стоимости одного квадратного метра помещений Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, на общую площадь Объекта долевого строительства.

2.3. В соответствии с порядком расчета, указанным в пункте 2.2. Договора, цена договора составляет _____ (_____) **руб. 00 коп.**

Указанная сумма включает средства, уплачиваемые Застройщику в качестве возмещения его затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

2.4. Окончательная цена договора определяется Сторонами по результатам замеров площади Объекта долевого строительства, полученных от организации технической инвентаризации с учетом п.п. 2.1., 2.2. настоящего Договора, при этом заключение какого-либо дополнительного соглашения в связи с изменением суммы договора в данном случае стороны не предусматривают. Расчет между сторонами производится с учетом пункта 3.3. настоящего Договора.

Статья 3. Порядок расчетов между Сторонами

3.1. Расчет с Застройщиком по внесению денежных средств, указанных в пункте 2.3. Договора, осуществляется следующим путем:

- сумма _____ (_____) руб. 00 коп вносится в течение 10-ти рабочих дней после государственной регистрации данного Договора;

**Получатель платежа: ООО «Скайград девелопмент» 40702810840020006908 в
Среднерусском банке ПАО Сбербанк России, к/с 3010181040000000225, БИК 044525225,
ИНН 5018159714, КПП 501801001.**

Уплата денежных средств допускается любыми способами, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

Обязательства Участника долевого строительства в части оплаты цены Договора считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет Застройщика с учетом пункта 3.3 настоящего Договора.

3.2. Стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства является фиксированной и изменению не подлежит.

3.3. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

В случае если фактическая площадь Объекта долевого строительства отличается от проектной в большую сторону, то Участник долевого строительства оплачивает разницу в цене Объекта долевого строительства, исходя из стоимости одного квадратного метра площади, установленной в пункте 2.1. настоящего Договора, если в меньшую, то Застройщик возвращает разницу в цене Объекта долевого строительства, исходя из той же стоимости одного квадратного метра.

Статья 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

4.1.2. Обеспечить страхование долевого строительства согласно Генеральному договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ-48-0817/17 от 02 августа 2017 г. между застройщиком (Общество с ограниченной ответственностью «Скайград девелопмент») и страховщиком **Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания РЕСПЕКТ»**

4.1.3. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 1.1. Договора, по Акту приема-передачи.

4.1.5. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.1.6. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

4.2.2. В срок, установленный Договором, принять Объект долевого строительства от Застройщика.

4.2.3. Оплатить следующие расходы: плату за содержание, включая плату за услуги и работы по управлению Объектом, плату за электроэнергию, плату за коммунальные услуги и расходы по техническому обслуживанию Объекта долевого строительства начиная с даты подписания Передаточного Акта. Указанные платежи осуществляются Участником долевого строительства непосредственно специализированной эксплуатирующей организации. Расчет платежей производится согласно установленным расценкам соразмерно доли в общем имуществе на расчетный счет специализированной эксплуатирующей организации.

4.3. Застройщик вправе:

4.3.1. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства ранее предусмотренного Договором срока после получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4.3.2. Не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты Участником долевого строительства Цены Объекта долевого строительства.

4.3.3. С содержанием статьи 8 (Передача объекта долевого строительства) Федерального закона 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» Участник долевого строительства ознакомлен.

4.3.4. Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства образовывать новые земельные участки из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в том числе, путем раздела, выдела, объединения со смежными земельными участками или перераспределения земельных участков, в том числе со смежными земельными участками, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в порядке, соответствующем законодательству РФ.

Участник долевого строительства подтверждает, что в отношении вышеуказанного земельного участка он согласен на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) в соответствии со схемой расположения земельных участков на схеме, утвержденной Застройщиком, и на совершение иных действий, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав аренды земельных участков у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на осуществление Застройщиком без согласования с Участником и без уведомления последнего следующих действий:

- уменьшение земельного участка, обременяемого залогом у участников долевого строительства (залогодержателей), в том числе до границ земельного участка фактически занимаемого Многоквартирным домом (по внешним границам фундамента) в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д. земельного участка, обременяемого залогом у участников долевого строительства (залогодержателей);

- прекращение права залога на участки, возникающие в процессе выделения, разделения и т. д. земельного участка, обременяемого залогом у участников долевого строительства (залогодержателей), за исключением залога земельного участка, на котором возводится (расположен) Многоквартирный дом;

- сдачу в аренду (в т.ч. в бессрочную), субаренду, безвозмездную передачу или иной способ возмездной или безвозмездной передачи прав в отношении любого земельного участка,

образовавшегося в результате разделения, выделения из Земельного участка, обременяемого залогом у участников долевого строительства (залогодержателей), а также в отношении Земельного участка, обременяемого залогом у участников долевого строительства (залогодержателей);

- последующий залог Земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Многоквартирного дома;

- замену предмета ипотеки на вновь образованный земельный участок, выделенный из Земельного участка, обременяемого залогом у участников долевого строительства (залогодержателей).

Стороны договорились, что изменение площади Земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, не влечет изменения Цены Договора, указанной в Статье 2 настоящего Договора

Статья 5. Гарантия качества

5.1. Качество Объекта долевого строительства при передаче его Застройщиком Участнику долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям ГОСТов и СНИПов.

5.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет со дня его передачи Застройщиком Участнику долевого строительства. Все обнаруженные в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства недостатки, нарушающие качество Объекта долевого строительства, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в разумный срок. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 года.

Статья 6. Срок действия настоящего Договора.

6.1. Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.2. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Статья 7. Ответственность Сторон.

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Каждая Сторона несет ответственность перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в размерах, установленных Федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

7.3. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона возмещает другой Стороне по ее требованию убытки в полном объеме. Возмещение убытков в случае неисполнения Стороной условий настоящего Договора, не освобождает эту Сторону от исполнения Договора.

7.4. За самовольную перепланировку Объекта долевого строительства до оформления на нее права собственности Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку в размере 10% от суммы Договора, а также возмещает затраты, понесенные Застройщиком для приведения Объекта долевого строительства в соответствие с проектом.

Статья 8. Порядок разрешения споров

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются

действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Все споры и разногласия между Сторонами относительно настоящего Договора подлежат разрешению путем переговоров, а также в порядке предъявления письменных претензий. Срок ответа на претензию составляет 7 (Семь) рабочих дней.

8.3. В случае, когда Стороны не придут к согласию по спорному вопросу в претензионном порядке, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

Статья 9. Дополнительные положения

9.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны не позднее 3 (Трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомления об их изменении, засчитываются как надлежащее исполнение обязательств.

9.2. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию в установленном законодательством порядке.

Сроки завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию также могут быть изменены Застройщиком в случае внесения изменений в проектную документацию, в том числе переносов сроков окончания строительства в разрешение на строительство, или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки. Также безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию являются действия, бездействия и решения органов государственной власти (законодательных, исполнительных, судебных).

Стороны согласились, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

9.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего регистрацию.

9.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

- Приложение № 1. План расположения помещения

Статья 10. Подписи Сторон

Застройщик:

Генеральный директор
ООО «Скайград девелопмент»
Россия, 141090, Московская обл., г.
Юбилейный, ул. Пионерской, д. 1/4,
помещение № XXXIX
Р/с № 40702810840020006908
В дополнительном офисе № 9040/0817
Среднерусского банка ПАО «Сбербанка
России»
БИК 044525225
К/с 30101810400000000225

Участник долевого строительства:

ФИО
тел.

_____ Усмонова З.А.

Приложение № 1

к Договору №СД _____ Участия в долевом строительстве
жилого дома от «__» ____ 20__г.

План расположения квартиры №
на плане: _ этаж корпус № _ секции _ по адресу: Московская область, г Сергиево-
Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, город Сергиев
Посад, ул. Сергиевская, д. 13 (строительный адрес)



Генеральный директор
ООО «Скайград девелопмент»

_____ Усмонова З. А. _____