

ДОГОВОР № мтНомерДоговора участия в долевом строительстве

Город Люберцы Московской области

мтДатаДоговора г.

Общество с ограниченной ответственностью Инвестиционно - строительная компания «Ареал» (ООО ИСК «Ареал») ИНН 5027042960, КПП 504001001, БИК 044525225, р/с 40702810640000040472 в ПАО СБЕРБАНК г.Москва, к/с 30101810400000000225, зарегистрировано Администрацией Люберецкого района 02.07.1991г. № 250, зарегистрировано инспекцией МНС России по г. Люберцы Московской области в едином государственном реестре юридических лиц 17 марта 2003 года, за основным государственным регистрационным номером 1035005008642, код ОКПО 18010246, Юридический адрес: 140180, Московская область, город Жуковский, ул. Мясищева, д. 1, помещение 404, в лице Генерального директора Григорьевой Виктории Викторовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации мтКлиентпервыйИменительный,
мтКлиентпервыйДатаРождения года рождения, место рождения мтКлиентпервыйМестоРождения,
СНИЛС мтКлиентпервыйСНИЛС, пол мтКлиентпервыйПол, паспорт мтКлиентпервыйПаспортСерия
мтКлиентпервыйПаспортНомер, выдан мтКлиентпервыйПаспортВыдан
мтКлиентпервыйПаспортВыданДата года, код подразделения мтКлиентпервыйПодразделениеКод,
зарегистрирован по адресу: мтКлиентпервыйАдресРегистрации, почтовый адрес:
мтКлиентпервыйАдресПроживания, именуемый в дальнейшем **«Дольщик»**, с другой стороны,
совместно именуемые **«Стороны»**,

в соответствии с Федеральным законом 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 Российской Федерации», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **«Жилой дом»** – 12-22 этажный многоквартирный жилой дом, расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Люберцы, улица Кирова, мкр. 35Ж, корпус 2 (секции 4-9). Общая площадь дома (1-9) секции – 78 423,8кв.м.

1.2. Застройщик осуществляет строительство данного Жилого дома на основании:

- **разрешения на строительство № RU 50513102-01047 14** от 19 декабря 2014 года;
- **проектно-сметной документации**, утвержденной в соответствии с требованиями законодательства и на основании положительного заключения негосударственной экспертизы № 2-1-1-0124-15 от 15.09.2015 года;
- **Договора о развитии застроенной территории микрорайона 35ж города Люберцы № 01/13** от 27.01.2011 года;
- **Градостроительный план земельного участка RU 50513102-GPZU 034314;**
- **Договор аренды земельного участка № 180/14** от 30.10.2014 года, зарегистрирован в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2014 года, номер регистрации 50-50-22/122/2014-2
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под многоквартирный жилой дом, общая площадь 11 841 кв.м., кадастровый номер 50:22:0010204:6820, адрес (местонахождение) Московская область, г. Люберцы, ул. Кирова, д.35Ж. корпус 7;
- **Договор аренды земельного участка № 172/14** от 22.10.2014 года, зарегистрирован в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 11.11.2014 года, номер регистрации 50-50-22/120/2014-27
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под многоквартирный жилой дом, общая площадь 5 998 кв.м., кадастровый номер 50:22:0010204:6819, адрес (местонахождение) Московская область, г. Люберцы, ул. Кирова, д.35Ж. корпус 11;
- **Постановления Администрации городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района Московской области** от 11.05.2011 года № 573-ПА;
- **Постановления Администрации городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района Московской области** от 20.06.2011 года № 909-ПА;
- **Постановления Администрации городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района Московской области** от 15.07.2011 года № 1105-ПА;
- **Постановления Администрации городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района Московской области** от 21.11.2014 года № 2272-ПА;

- Постановление Администрации городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района от 29.08.2014 года №2128-ПА;
- Постановление Администрации городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района от 22.10.2014 года №2643-ПА;
- Постановления Администрации городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района Московской области от 16.12.2014 года № 2476-ПА;
- Постановления Администрации городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района Московской области от 18.12.2015 года № 1579-ПА;
- Постановления Администрации городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района Московской области от 21.04.2016 № 403-ПА;
- проектной декларации, размещенной на сайте www.isk-areal.ru

1.3. «Квартира» – объект долевого строительства: жилое помещение, структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении, расположенное в Жилом доме, характеристики которого и его отделки изложены в статье 3 настоящего Договора.

1.4. В настоящем Договоре указан строительный адрес Жилого дома. После ввода Жилого дома в эксплуатацию ему присваивается почтовый адрес.

1.5. **Акт приема-передачи** – документ, составленный между Дольщиком и Застройщиком, на основании которого происходит передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком.

1.6. **Односторонний акт передачи** – документ, составленный застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях, предусмотренных настоящим договором и ФЗ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Квартиру Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Квартиру, при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

2.2. У Дольщика, при возникновении права собственности на Квартиру, одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, размер которой пропорционален доле Квартиры в Жилом доме.

2.3. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством РФ на дату подписания настоящего Договора.

2.4. Ориентировочный срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – **II квартал 2019 года.**

2.5. Срок передачи Квартиры Дольщику – 4 (Четыре) месяца после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

2.6. Застройщик имеет право досрочно исполнить свои обязательства, по вводу Жилого дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Дольщику. В этом случае Застройщик направляет Дольщику сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

3. ХАРАКТЕРИСТИКИ И ОТДЕЛКА КВАРТИРЫ

3.1. **Объектом долевого строительства** является следующая квартира в Жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, город Люберцы, ул.Кирова, мкр. 35ж, корпус 2 (два) (секции 4-9):

Условный номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Номер секции	Номер квартиры на этаже	Общая площадь квартиры с учетом неотапливаемых помещений (кв. м)	Общая площадь квартиры с учетом неотапливаемых помещений (кв. м) с уч. коэффициента	Общая площадь квартиры по проекту (кв. м)	Жилая площадь квартиры по проекту (кв. м)
<i>мтНомерУслови</i>	<i>мтКомнат</i>	<i>мтНомер</i>	<i>мтНомерСекции</i>	<i>мтНомерНаЭтаже</i>		<i>мтПлощадьПродаж</i>		

ый		Эта жа	қуи	щадке		ная		
----	--	-----------	-----	-------	--	-----	--	--

Расположение Квартиры на поэтажном плане Жилого дома, а также план Квартиры указаны в Приложении № 1, которое являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Площадь Квартиры, указанная в п.3.1, определяется согласно проекту и состоит из суммы площади жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении и площади балконов (лоджий), веранд и террас.

После проведения обмеров и присвоения Жилому дому почтового адреса фактическая общая площадь Квартиры и почтовый адрес будут указаны (уточнены) в подписываемом Сторонами Акте приема-передачи Квартиры.

3.3. Технические характеристики Квартиры, указанной в п. 3.1:

- Материал наружных стен - кирпич и газобетонный блок;
- Внутренние несущие стены – монолитные, железобетонные;
- Материал внутренних перегородок – по проекту;
- Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон;
- Оконные проемы и балконные двери - пластиковые окна с двухкамерным стеклопакетом;
 - выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен с комплектацией скобяными изделиями;
- Санитарно-технические работы и оборудование:
 - выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения сантехоборудования, отводы оканчиваются вентилями, счетчиками расхода воды с заглушками;
 - сантехоборудование не устанавливается;
 - работы по заземлению ванн выполняются собственниками помещений;
 - стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов. Работы по устройству трубных разводов для подключения сантехприборов выполняются собственниками помещений.
- Электромонтажные работы и оборудование:
 - электромонтажные работы выполняются в полном объеме с установкой оконечных устройств, без розеток для электроплит;
 - электрические плиты не поставляются и не устанавливаются;
 - слаботочные системы (радио, телефонизация, телевидение, ОДС) выполняются в объеме проекта на оконечное устройство без ввода в квартиру.
- Система отопления — выполняется в объеме проекта, квартира имеет отопительные приборы.
- Класс энергоэффективности – «В» высокий.
- Уровень сейсмостойкости – 6 баллов.
- Квартира передается Дольщику без выполнения отделочных работ, межкомнатных дверных блоков, без устройства цементной стяжки полов; выполняется установка входных дверных блоков.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1 Застройщик:

4.1.1. Привлекает денежные средства Дольщика в объеме, установленном настоящим Договором.

4.1.2. Гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора у Застройщика отсутствуют обязательства по передаче Квартиры третьим лицам.

4.1.3. Сообщает по требованию Дольщика всю имеющуюся у него информацию о ходе строительства Жилого дома.

4.1.4. Обеспечивает получение технической и проектно-разрешительной документации, необходимой для строительства Жилого дома.

4.1.5. За счет собственных и привлеченных средств обеспечивает строительство Жилого дома в соответствии с проектно - сметной документацией и в установленные сроки.

4.1.6. Не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором, передаёт Квартиру Дольщику.

4.1.7. Передает Дольщику по его требованию имеющиеся у Застройщика документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и права собственности Дольщика на Квартиру.

4.1.8. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, уведомляет Дольщика о необходимости и сроках выполнения Дольщиком условий Договора.

4.1.9. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в срок,

предусмотренный п. 2.4. настоящего Договора, и Квартира не может быть передана Дольщику в срок, указанный в п. 2.5. настоящего Договора, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения, установленного в п. 2.5. настоящего Договора, срока направляет Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.10. Выполняет иные обязанности и имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

4.2 Дольщик:

4.2.1. В сроки и на условиях настоящего Договора уплачивает Застройщику цену настоящего Договора;

4.2.2 Регистрирует настоящий Договор в установленном законом порядке.

4.2.3 Принимает Квартиру от Застройщика в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.4 Обязан в течение 3(трех) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Квартиры заключить с управляющей организацией, принявшей дом в эксплуатацию, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Квартиры и оплатить авансом расходы по техническому обслуживанию Жилого дома и коммунальным услугам за 4 (четыре) месяца вперед с даты подписания акта приема-передачи квартиры.

4.2.5 Дольщик несет расходы на содержание и ремонт общего имущества в Жилом доме и в том случае, если им не используются принадлежащие ему помещения (не проживает в жилых помещениях, не сдает в наём, аренду, и т.д.).

4.2.6 Обязуется не производить перепланировку Квартиры (в т.ч. установку перегородок, не предусмотренных проектной документацией) без получения согласия Застройщика и всех предусмотренных действующим законодательством разрешений и согласований до получения Свидетельства о регистрации права собственности на Квартиру.

4.2.7 Обязан участвовать в реконструкции и строительстве инженерных сетей и сооружений на территории Люберецкого района и Московской области в рамках цены договора.

4.2.8 Обязан уведомить Застройщика об изменении места жительства, фамилии, имени, удостоверения личности, телефона и другой информации, способной повлиять на выполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору. Дольщик самостоятельно несет риск последствий, вызванных отсутствием у Застройщика указанных сведений

4.2.9 Отделочные работы в Квартире, возведение перегородок, любые переустройства и/или перепланировки, выполняются Дольщиком за свой счёт. Застройщик не несёт ответственности за проведение Дольщиком работ, перечисленных в данном пункте Договора, до получения Свидетельства о регистрации права собственности на Квартиру, в том числе за последствия указанных действий.

4.2.10 Дольщик ознакомлен с проектной декларацией и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике и проекте строительства, подлежащую предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов».

4.2.11 Выполняет иные обязанности и имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

5.1. Цена настоящего Договора составляет **мтСуммаДоговораРуб** (мтСуммаДоговораРубПрописью) рублей **мтСуммаДоговораКоп** копеек. Указанная денежная сумма перечисляется Дольщиком в течение 5 (пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Указанная денежная сумма перечисляется Дольщиком в следующем порядке:
мтГрафикиПлатежейДДУПК

5.2. Цена Договора - сумма денежных средств, подлежащая уплате Дольщиком для строительства Жилого дома, предусматривающая возмещение затрат на строительство Жилого дома и денежные средства на оплату услуг Застройщика без учета платежей, указанных в п. 4.2.4, 5.4. и ст. 7 настоящего Договора.

5.3. Цена договора является окончательной и изменению не подлежит.

5.4. В цену настоящего Договора не включены расходы, связанные с оформлением права собственности на Квартиру, включая пошлины на государственную регистрацию, а также тарифы государственного органа (организации), осуществляющего государственный учет и инвентаризацию объектов недвижимого имущества, проведение государственной регистрации настоящего Договора,

единовременные затраты на создание Товарищества собственников жилья (в случае необходимости его создания для дальнейшей эксплуатации Жилого дома), расходы за услуги и работы по управлению Жилым домом, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Жилого дома, расходы по охране Жилого дома, расходы за коммунальные услуги и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией Жилого дома (как Квартиры, так и доли в праве собственности на общее имущество в Жилом доме).

Все вышеперечисленные и иные расходы Дольщик оплачивает самостоятельно.

6. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

6.1. Срок передачи Квартиры Дольщику – 4 (Четыре) месяца после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

6.2. Передача Квартиры осуществляется Застройщиком при условии выполнения Дольщиком своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и действующим Законодательством.

6.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Квартиру до момента выполнения Дольщиком финансовых обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе до момента оплаты Застройщику Цены Договора в полном объеме.

6.4. Порядок передачи Квартиры:

6.4.1. В течение месяца со дня получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик направляет уведомление (Сообщение) Дольщику об окончании строительства.

6.4.2. Передача Квартиры Застройщиком и принятие её Дольщиком осуществляется по подписываемому Сторонами Акту. Дольщик приступает к принятию Квартиры в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче (при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию).

6.4.3. Сообщение должно быть вручено Дольщику лично под расписку или направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу, при этом сообщение (уведомление) также будет считаться полученным Дольщиком в день вручения заказного письма или телеграммы любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в договоре долевого участия адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого заказного письма или телеграммы адресатом, либо удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо возврата заказного письма в связи с истечением срока его хранения.

6.4.4. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный п.п. 6.4.2 срок или при отказе Дольщика от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного в п.п. 6.4.2, вправе составить Односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры Дольщику.

6.4.5. В случае составления Застройщиком одностороннего акта, обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, а также общего имущества в многоквартирном доме признаются перешедшими к Дольщику, а также Дольщику направляется уведомление о передаче Застройщиком Квартиры в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7. РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА, ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ

7.1. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома или нотариально заверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Дольщик после подписания Акта имеет право обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру.

7.2. Право собственности Дольщика на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации его права собственности на Квартиру в установленном законом порядке.

7.3. В случае если Дольщик в течение более чем 3-х месяцев после получения от Застройщика документов, необходимых для регистрации права собственности на Квартиру, уклоняется от оформления своего права собственности на Квартиру, то он несет все дополнительные расходы по переоформлению, обновлению документов и т.п.

8. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им полной цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика, при условии предварительного письменного согласования указанной уступки с

Застройщиком. В противном случае Застройщик не несет никаких обязательств перед этим лицом.

8.2. Уступка Дольщиком прав по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

8.3. Уступка прав и перевод долга по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

9.1. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

9.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5(пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Дольщику по акту приема-передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.

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

9.3. Сторонами согласовано, что требованием, которое Дольщик вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Квартиры, является требование безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

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

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. В случае если настоящим Договором предусмотрена уплата цены Договора путем единовременного внесения платежа Дольщиком, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

10.2. В случае если настоящим Договором предусмотрено, что уплата цены Договора должна производиться Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более, чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

10.3. Отказ Застройщика от исполнения Договора осуществляется в порядке, установленном ст.9 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...».

10.4. Стороны обязаны уведомлять друг друга об изменении своего юридического и фактического адресов, а также о любых иных изменениях, способных повлиять на выполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору.

10.5. Вопросы заселения Жилого дома, взаимоотношений с эксплуатационными службами не входят в компетенцию Застройщика, поскольку указанные действия выходят за рамки сроков строительства Жилого дома.

10.6. Дольщик, в части своих прав согласно его доле общей жилой площади Жилого дома, поручает Застройщику привлекать третьих лиц к инвестированию/долевому участию строительства Жилого дома, подписывать за них Акт о результатах реализации инвестиционного проекта строительства Жилого дома и Акт раздела долей по результатам реализации инвестиционного проекта.

10.7. Стороны договорились, что в отношении Объекта долевого строительства залог в силу закона в пользу Застройщика, согласно п. 5 статьи 488 Гражданского Кодекса Российской Федерации, не возникает.

10.8. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по возврату денежных средств, внесенных Дольщиком и по уплате Дольщиком денежных средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и

иных причитающихся Дольщику в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, с момента государственной регистрации Договора у Дольщика (залогодержателя) считается находящимся в залоге земельный участок, принадлежащий на праве аренды Застройщику, на котором осуществляется строительство Объекта.

На дату подписания настоящего Договора право аренды земельного участка, принадлежащее Застройщику, передано в залог Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (далее «Банк») на основании Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии №00380016/11011100 от 13 декабря 2016 года.

От Банка получено согласие на заключение настоящего Договора, удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества и на прекращение права залога на Квартиру с момента ее передачи Участнику в соответствии с ч. 6. ст. 13 (ч.2 ст. 15, ч.8 ст. 13) Закона № 214-ФЗ.

10.9. В соответствии с ФЗ № 214-ФЗ Застройщик осуществляет обязанность по уплате отчислений (внесов) в компенсационный фонд, сформированный Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 517746100032).

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне сверх неустойки, предусмотренной настоящим договором и действующим законодательством, причиненные убытки сверх неустойки.

11.2. В случае невыполнения Дольщиком обязательств, указанных в п. 4.2.4., настоящего Договора, Дольщик обязан возместить Застройщику понесенные им расходы на содержание Квартиры, а также уплатить штрафные санкции в размере 0,1 % от суммы понесенных расходов за каждый день просрочки оплаты до даты фактической уплаты денежных средств на расчетный счет Застройщика.

11.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. В случае не достижения согласия в течение 30 (Тридцати) дней с момента предъявления Стороне претензии, споры подлежат рассмотрению в порядке, определенном действующим законодательством РФ.

12. ФОРС-МАЖОР

12.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы («форс-мажор»), препятствующих полному или частичному исполнению Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, в том числе: пожары; стихийные бедствия природного и техногенного характера; военные действия; террористические акты; гражданские волнения; беспорядки; забастовки; изменения действующего законодательства, распоряжения местного органа власти, ограничения экономического и политического характера и иные обстоятельства вне разумного контроля Сторон, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

12.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

13. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

13.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых по настоящему Договору обязательств.

13.2. Обязательства Дольщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора.

13.3. Прекращение действия настоящего Договора не освобождает Стороны от обязанности по возмещению убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

13.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

13.5. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

13.6. Номер и дату настоящего Договора, вписанные от руки, Стороны считают действительными.

13.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному для каждой Стороны и один для представления в орган, осуществляющий

государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Инвестиционно - строительная компания «Ареал» (ООО ИСК «Ареал»)

ОГРН 1035005008642, код ОКПО 18010246, ИНН 5027042960, КПП 504001001,
юридический адрес: 140180, Московская область, город Жуковский, ул. Мясищева, д. 1, помещение 404,
Банковские реквизиты: р/с 40702810640000040472 в ПАО СБЕРБАНК г.Москва,
к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

Дольщик:

Гражданин Российской Федерации мтКлиентпервыйИменительный,
мтКлиентпервыйДатаРождения года рождения, место рождения мтКлиентпервыйМестоРождения,
СНИЛС мтКлиентпервыйСНИЛС, пол мтКлиентпервыйПол, паспорт мтКлиентпервыйПаспортСерия
мтКлиентпервыйПаспортНомер, выдан мтКлиентпервыйПаспортВыдан
мтКлиентпервыйПаспортВыданДата года, код подразделения мтКлиентпервыйПодразделениеКод,
зарегистрирован по адресу: мтКлиентпервыйАдресРегистрации, почтовый адрес:
мтКлиентпервыйАдресПроживания

15. ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик

**Генеральный директор
ООО ИСК «Ареал»**

_____ Григорьева В.В.

М.П.

Дольщик

**мтКлиентпервыйИменительный
Контактный телефон: мтКлиентпервыйТелефон
Электронный адрес: мтКлиентпервыйEMail**

ПЛАН (СХЕМА)

миПланировка

КВАРТИРА № *мт*НомерУсловный

Количество комнат	<i>мт</i> Комнат
Общая площадь квартиры	<i>мт</i> ПлощадьБезЛетних Проектная
Площадь квартиры с учетом не отапливаемых помещений с учетом коэффициента	<i>мт</i> ПлощадьПродажная
Площадь квартиры с учетом не отапливаемых помещений	
В том числе:	
Прихожая	<i>мт</i> ПлощадьКоридор1
Кухня	<i>мт</i> ПлощадьКухниПроектная
Жилая комната	
Кладовая	
Ванная комната с туалетом	<i>мт</i> ПлощадьСанУзел1
Лоджия	<i>мт</i> 50процПлощадьЛоджии1

Застройщик
Генеральный директор
ООО ИСК "Ареал"

Дольщик
*мт*КлиентпервыйИменительный

_____ Григорьева В.В.
М.П.
