

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ _____

от « ___ » _____ 201_ года

между

**Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик
«Южные горки»**

и гражданином Российской Федерации

Московская область, Ленинский муниципальный район

_____ две тысячи _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Южные горки», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», юридическое лицо, зарегистрированное 30.07.2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075050004743, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 50 № 009362513; Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серии 50 № 012761913, ИНН 5050065154, КПП 500301001; ОКПО 81670099; место нахождения: 142700, Московская обл., Ленинский р-н, г. Видное, ул. Березовая, д. 14, пом. 2,

в лице Генерального директора Гордеева Бориса Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

в лице Кузнецова Валерия Анатольевича, действующего на основании Доверенности № 50 АБ 0058136 от 10.07.2017г., зарегистрированной в реестре за номером 3-1222, выданной Алексеенко Светланой Николаевной, нотариусом Красногорского нотариального округа Московской области, с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации _____, пол _____, дата рождения ____, место рождения ____, паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, проживающий (зарегистрированный) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

вместе именуемые **Стороны**, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон 214-ФЗ») заключили настоящий **Договор участия в долевом строительстве** (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок - земельный участок общей площадью 7 906 кв. м с кадастровым номером № 50:21:0070106:1708, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, пос. Мещерино; категория земель – земли населенных пунктов; разрешенное использование – малоэтажное жилищное строительство, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома.

1.2. Многоквартирный жилой дом – 4-х этажный многоквартирный жилой дом №15, строящийся на Земельном участке, обладающий техническими характеристиками, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору. Застройщик может внести изменения в проектную документацию для Многоквартирного жилого дома, в связи с чем, могут быть изменены технические характеристики Многоквартирного жилого дома.

1.3. Объект долевого строительства – квартира, расположенная в Многоквартирном жилом доме, предварительные характеристики которой определены Сторонами в п. 3.1. настоящего Договора и в Приложении № 1 к настоящему Договору, подлежащая передаче Участнику только после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.4. Собственность - право общей совместной / общей долевой (доля Участника-1 __/__, доля Участника-2 __/__) собственности Участника на Объект долевого строительства.

1.5. Общее имущество – помещения в Многоквартирном жилом доме, не являющиеся частями Объекта долевого строительства, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, сети связи, за исключением оптоволоконных кабельных линий передачи и иного оборудования связи, устанавливаемого оператором связи за его счет и входящих в сеть связи оператора связи, находящееся в Многоквартирном жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного жилого дома объекты, расположенные на Земельном участке в соответствии

с проектной документацией, в том числе внутриворонное уличное освещение, подводные сети инженерного обеспечения, элементы дворового благоустройства на Земельном участке. При возникновении у Участника права Собственности на Объект долевого строительства, одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на Общее имущество в Многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Оптоволоконные кабельные линии передачи и иное оборудование связи, устанавливаемое оператором связи (ООО «ЗагородТелеком», ОГРН 1115030000205) за его счет с целью подключения Многоквартирного жилого дома к сети оператора связи, является собственностью оператора связи, и за его установку с Участника плата не взимается, т.е. не включается в Цену Договора.

1.6. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Южные горки», имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника для строительства на Земельном участке Многоквартирного жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.7. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство Многоквартирного жилого дома.

1.8. Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома – документ, который удостоверяет выполнение строительства Многоквартирного жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.9. Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, предусмотренная проектной документацией на Многоквартирный жилой дом, состоящая из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, подсобных помещений, а также площадей балконов, лоджий, веранд, террас и кладовых (при этом площади балконов, лоджий и террас подсчитываются со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3).

1.10. Площадь Объекта долевого строительства согласно техническому описанию здания - площадь Объекта долевого строительства, определяемая на основе данных технического описания здания следующим образом: сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, подсобных помещений, а также площадей балконов, лоджий, веранд, террас и кладовых (при этом площади балконов, лоджий и террас подсчитываются со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3).

1.11. Общая площадь Объекта долевого строительства – это общая площадь Объекта долевого строительства, определяемая в соответствии с законодательством. На момент заключения Договора под Общей площадью Объекта долевого строительства понимается площадь всех частей Объекта долевого строительства, включающая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий и террас.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Регистрацию Договора осуществляет Застройщик на основании договора возмездного оказания услуг, заключаемого с Участником одновременно с заключением настоящего Договора.

2.2. В соответствии со ст. 3 Закона 214-ФЗ правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

2.2.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № RU50503102-1021/С от «24» декабря 2014 г., выданное Администрацией муниципального

образования Городское поселение Горки Ленинские Ленинского муниципального района Московской области.

2.2.2. Право собственности Застройщика на Земельный участок, указанный в п. 1.1 Договора, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50-50-21/701/2013-644 от «24» сентября 2013 года.

2.2.3. Проектная декларация, опубликованная на веб-сайте: Единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.пф/> и <http://u-dolina.ru/>.

2.2.4. Заключение № 000223 от 10.07.2019г. о степени готовности объекта и возможности заключения договоров участия в долевом строительстве без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона 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», выданное Главным управлением государственного строительного надзора Московской области 10.07.2019г.

2.3. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.2. настоящего Договора.

2.4. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом Земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, и строящегося на этом Земельном участке Многоквартирного жилого дома. Указанное имущество считается находящимся в залоге у Участника в порядке, предусмотренном Законом 214-ФЗ, с момента государственной регистрации настоящего Договора.

2.5. Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора, Объект долевого строительства не является предметом спора, залога, ареста, судебного разбирательства, никем не оспаривается, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица не передан и предметом долга не является, а также, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

2.6. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства обеспечивается уплатой Застройщиком отчислений (взносов) в компенсационный фонд в размере и порядке, установленным действующим законодательством РФ.

2.7. Застройщик обеспечивает свободный доступ к информации о своей деятельности путем размещения информации на веб – сайте: Единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.пф/> и <http://u-dolina.ru/> в соответствии с требованиями, предусмотренными Законом 214-ФЗ.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется построить Многоквартирный жилой дом на Земельном участке и передать Участнику Объект долевого строительства со следующими характеристиками:

1	Назначение	Жилой помещение			
2	Секция				
3	Этаж				
4	Условный номер				
5	Проектная площадь Объекта долевого строительства				
6	Количество жилых комнат Объекта долевого строительства				
7	Площадь жилых комнат (согласно проектной документации)	1 комната	2 комната	3 комната	4 комната
			--	--	--
8	Количество и площадь помещений вспомогательного использования	Количество		Площадь	
9	Наличие лоджии, террасы, веранды, балкона				

3.2. Иные технические характеристики Объекта долевого строительства, помимо указанных в п. 3.1 Договора, содержатся в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.3. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику по передаточному акту после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома при условии полной оплаты Участником Цены Договора.

3.4. Строительство Многоквартирного жилого дома, включая создание сетей инженерно-технического обеспечения с инженерным оборудованием, необходимым для их функционирования, транспортных коммуникаций, объектов озеленения и благоустройства прилегающей территории, осуществляется Застройщиком в строгом соответствии с утвержденной проектной документацией на строительство Многоквартирного жилого дома.

3.5. Участник выражает согласие на право Застройщика изменить проектную документацию на строительство Многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе в части превышения допустимого изменения Проектной площади Объекта долевого строительства в размере не более 5 (пяти) процентов от указанной в п. 3.1 Договора Проектной площади Объекта долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена настоящего Договора составляет сумму в размере ____,00 (____) рублей 00 копеек (далее – «Цена Договора»), НДС не облагается на основании подпункта 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ. Цена Договора является твердой и изменению не подлежит.

4.2. Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены договора, предусмотренной п.4.1 Договора, либо ее части, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом 214-ФЗ, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда (далее – Требование). Требование направляется в порядке, предусмотренном в п. 11.3 настоящего Договора. Цена Договора является твердой и изменению не подлежит.

4.3. Расхождение между Проектной площадью Объекта долевого строительства и Площадью Объекта долевого строительства согласно техническому описанию здания, включая изменение площади Объекта и/или учета площадей лоджий и балконов, веранд и террас, лестниц и кладовых с понижающими коэффициентами, является допустимым и не считается уменьшением фактической Общей площади Объекта долевого строительства, не является нарушением Застройщиком своих обязательств по Договору, не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства, не влечет в этой связи изменения Цены Договора (п. 4.1 Договора) и не может являться основанием для возврата оплаченных денежных средств Участнику.

4.4. Участник самостоятельно несет расходы при осуществлении расчетов по настоящему Договору.

4.5. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата по договору участия в долевом строительстве № _____ от «___» _____ 201__ г.*».

4.6. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются выполненными в момент поступления денежных средств в размере ____,00 (____) рублей 00 копеек на расчетный счет Застройщика.

4.7. Уплата Цены Договора производится Участником в следующем порядке: в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора Участник осуществляет платеж на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 12 настоящего Договора, в размере ____,00 (____) рублей 00 копеек.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику: после получения Застройщиком Разрешения на ввод эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и при условии полной оплаты Участником Цены Договора, но не позднее «30» июля 2020 года.

5.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами. В передаточном акте указывается Общая площадь Объекта долевого строительства. При подписании передаточного акта Застройщик передает Участнику Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

5.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 5.1. настоящего Договора, уведомляет Участника о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, готовности к передаче Объекта долевого строительства и дате такой передачи, заказным письмом с описью вложения с уведомлением по адресу Участника и приложением копии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома (далее – «Уведомление»), указанному в разделе 12 настоящего Договора. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 2-х календарных дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник. Участник в период с даты получения Уведомления до даты передачи Объекта долевого строительства, указанной в Уведомлении, должен в присутствии представителя Застройщика осмотреть Объект долевого строительства. Об осмотре Объекта долевого строительства Стороны предварительно договариваются по телефону (495) 983-15-20 или по электронной почте: welcome@rdi.ru

5.4. Участник обязуется в срок, указанный в уведомлении Застройщика (п. 5.3. настоящего Договора), предварительно осмотрев Объект долевого строительства, прибыть по адресу, указанному в уведомлении Застройщика, для подписания передаточного акта. Если у Участника имеются обоснованные претензии к Объекту долевого строительства, либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания передаточного акта или потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также проектной документации в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты осмотра Объекта долевого строительства.

5.5. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.4. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником Уведомления, либо оператором почтовой связи заказное письмо с Уведомлением возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.6. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

5.7. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5. настоящего Договора, Участник несет все расходы по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Многоквартирного жилого дома с даты составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику в соответствии с п. 5.5. настоящего Договора.

5.8. В случае если строительство (создание) Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

5.9. С момента подписания Сторонами передаточного акта (за исключением случая одностороннего подписания передаточного акта согласно п. 5.5 настоящего Договора) все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, если иное не предусмотрено законодательством РФ.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объектов долевого строительства в Многоквартирном жилом доме.

6.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за ненадлежащей эксплуатации Участником Объекта долевого строительства и Многоквартирного жилого дома в целом.

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

6.7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН, УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ УЧАСТНИКОМ

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. Принять участие в долевом строительстве Многоквартирного жилого дома путем уплаты Застройщику денежных средств в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора.

7.1.2. В срок, указанный в уведомлении Застройщика (п. 5.3 Договора), принять Объект долевого строительства путем подписания передаточного акта.

7.1.3. С момента подписания Сторонами передаточного акта или составления одностороннего передаточного акта в соответствии с п.5.5. Договора самостоятельно нести расходы по плате за жилое помещение и коммунальные услуги. Участник уплачивает плату за жилое помещение и коммунальные услуги с момента подписания передаточного акта или составления одностороннего передаточного акта в соответствии с п.5.5. Договора управляющей организации, с которой Застройщиком заключен договор управления Многоквартирным жилым домом. Договор управления многоквартирным жилым домом заключается Участником с управляющей организацией одновременно с подписанием передаточного акта. Участник уплачивает управляющей организации единовременный авансовый платеж за жилое помещение и коммунальные услуги за три первых месяца оказания услуг по управлению Многоквартирным жилым домом.

7.1.4. Самостоятельно нести расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию права Собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

7.1.5. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 2 (двух) календарных дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

7.2. До получения Участником документа, подтверждающего государственную регистрацию права Собственности на Объект долевого строительства Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства. Перепланировка или переоборудование Объекта долевого строительства допускается только в установленном в соответствии с законодательством РФ порядке после получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права Собственности на Объект долевого строительства.

7.3. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора, и подписания передаточного акта.

7.4. Обязанности Застройщика:

7.4.1. За свой счет и за счет денежных средств Участника организовать строительство Многоквартирного жилого дома.

Полученные по Договору денежные средства используются Застройщиком по целевому назначению в соответствии с требованиями, предусмотренными в ст. 18 Закона 214-ФЗ.]

7.4.2. Передать Участнику Объект долевого строительства по подписываемому между Сторонами передаточному акту.

7.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

7.6. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке.

7.7. Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, вступление в силу законодательных актов, влекущих невозможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет права на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого отказа.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору.

Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий наличие обстоятельств непреодолимой силы.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения Застройщика.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения спора. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника с предварительного уведомления Застройщика в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи Объекта долевого строительства на 2 (два) месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

10.3. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по основаниям, указанным в п. 10.2 настоящего Договора, Застройщик обязан в порядке и сроки, предусмотренные в Законе 214-ФЗ, возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной стопятидесятой – для физических лиц (одной трехсотой - для юридических лиц) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств или части денежных средств, уплаченных в счет цены Договора на расчетный счет Застройщика, до дня их возврата Застройщиком Участнику.

10.4. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10 (десяти) процентов от цены Договора (п. 4.1.).

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

10.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания передаточного акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

10.7. Участник уплачивает штрафы и неустойки, указанные в п. 10.4., 10.5., 10.6. настоящего Договора в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента получения письменного требования от Застройщика. В случае просрочки оплаты Застройщик имеет право удержать денежные средства в вышеуказанном размере из суммы подлежащей возврату Участнику в случае расторжения настоящего Договора.

10.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом 214-ФЗ и другими законодательными актами Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного жилого дома, является

конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 2 (двух) дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.3. Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением (если иное не предусмотрено условиями настоящего Договора) по адресам, указанным в разделе 12 настоящего Договора.

11.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.5. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

11.6. Участник выражает свое согласие на предоставление в период действия настоящего договора Застройщиком Общего имущества в аренду третьим лицам на срок, превышающий срок действия настоящего Договора, но не более трех лет с даты ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, в целях установки на общем имуществе оборудования связи, прокладки кабелей для организации возможности подключения Объекта долевого строительства к сетям телерадиовещания, телефонной и иной связи, в том числе для предоставления высокоскоростного доступа к сети Интернет по оптическому каналу. Иные условия предоставления Общего имущества в пользование, аренду третьим лицам определяются Застройщиком.

11.7. Подписанием настоящего Договора Участник выражает свое согласие Застройщику и его уполномоченным представителям (далее – Оператор для целей настоящего документа) на обработку его персональных данных (далее – «Согласие»).

Под обработкой персональных данных понимаются любые действия (операции) Оператора и его уполномоченных представителей с предоставленными персональными данными, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных», включая (но не ограничиваясь) сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, распространение (в том числе передача, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях, или без использования таких средств, если обработка персональных данных без использования таких средств соответствует характеру действий (операций), совершаемых с персональными данными с использованием средств автоматизации, то есть позволяет осуществлять в соответствии с заданным алгоритмом поиск персональных данных, зафиксированных на материальном носителе и содержащихся в картотеках или иных систематизированных собраниях персональных данных, и/или доступ к таким персональным данным, а также на передачу (в том числе трансграничную) этих персональных данных уполномоченным представителям Оператора. Оператор вправе осуществлять обработку предоставляемых персональных данных согласно следующему перечню: фамилия; имя; отчество; дата и место рождения; адрес; семейное, имущественное положение; доходы; сведения о месте жительства; гражданство; данные документов, удостоверяющих личность; идентификационный номер налогоплательщика; сведения о трудовой деятельности; сведения о документах, содержащих персональные данные; номера контактных телефонов, адресов электронной почты, контактные данные социальных сетей; иные персональные данные. Целью обработки персональных данных является надлежащее выполнение Оператором своих обязательств, вытекающих из федеральных законов, иных правовых и нормативных актов, в том числе актов федеральных органов исполнительной власти, Банка России, а также из настоящего Договора и любых иных договоров и соглашений. Согласие действует в течение неопределенного срока и может быть отозвано Участником путем направления Оператору заявления в письменной форме об отзыве согласия, которое направляется по адресу: 142701, Московская обл., Ленинский р-н, г. Видное, Ленинского Комсомола пр-кт, д.78, секция 1-1, помещение № 78. При этом Оператор в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения такого заявления прекращает обработку персональных данных и уничтожает их, за исключением персональных данных, включенных в документы, обязанность по хранению

которых прямо предусмотрена законодательством и внутренними документами Оператора. Хранение таких персональных данных осуществляется Оператором в течение срока, установленного законодательством РФ и внутренними документами Оператора. Предполагаемый круг пользователей персональными данными Участника включает в себя работников Оператора, сотрудников регулирующих, контролирующих и надзорных государственных органов, контрагентов Оператора и иных лиц при осуществлении ими своих полномочий в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и заключенных договоров и соглашений. Оператор имеет право на предоставление информации, содержащей персональные данные Участника третьим лицам по официальному запросу в установленных законодательством РФ случаях. Также Участник подтверждает, что персональные данные могут быть получены Оператором от любых третьих лиц. Участник дает согласие на получение в виде смс-сообщений, сообщений электронной почты, сообщений в социальных сетях и любых иных сообщений посредством электронных средств коммуникации информации об услугах и деятельности Оператора на указанные контактные данные (номер телефона, адрес электронной почты, страницы в социальных сетях и др).

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Южные горки»

142700, Московская обл., Ленинский р-н, г.

Видное, ул. Березовая, д. 14, пом. 2

ОГРН 1075050004743

ИНН 5050065154 КПП 500301001

Р/С 40702810800100520306

Филиал "Корпоративный" ПАО "Совкомбанк"

к/с 30101810445250000360

БИК 044525360

_____/Гордеев Б.А

по доверенности Кузнецов В.А

Участник:

Гражданин Российской Федерации

_____,

пол _____, дата рождения

« ____ » _____ г.,

место рождения _____,

паспорт _____, выдан _____

года _____

_____, код подразделения

_____, проживающий

(зарегистрированный) по адресу:

Адрес для направления писем,

уведомлений:

_____ /

подпись / Ф.И.О. полностью

1. Технические характеристики Многоквартирного жилого дома

<p>Адрес строительства Многоквартирного жилого дома</p>	<p>Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, пос. Мещерино, квартал 4. Наименование: третья очередь строительства микрорайона «Южные горки» 4-х этажный многоквартирный дом Тип 4, (дом №15). Назначение: жилое.</p>
<p>Общая площадь Многоквартирного жилого дома</p>	<p>Общая площадь: 2 964,24 кв.м.</p>
<p>Характеристики Многоквартирного жилого дома</p>	<p>Материал наружных стен: блок газобетонный. Материал поэтажных перекрытий: ж/б монолитные железобетонные, балочные, Класс энергоэффективности: В (высокий) Класс сейсмостойкости: Согласно сейсмическому районированию территории РФ по СП 14.13330.2014 и картам общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97А, ОСР-97-В и ОСР-97-С район относится к 5-ти бальной зоне при 10%, 5%, и 1% вероятности сейсмической опасности. <u>Конструктивная схема здания</u> – каркасно – стеновая. Пространственная жесткость и устойчивость обеспечиваются совместной работой элементов каркаса с дисками междуэтажных перекрытий и покрытия, а также диафрагм и ядер жесткости, в качестве которых выступают участки продольных стен и стены лестничных клеток. <u>Фундаменты</u> – монолитная железобетонная плита. Основными несущими конструкциями подземной части являются продольные и поперечные наружные и внутренние монолитные железобетонные стены. <u>Надземная часть</u> – несущие конструкции продольные и поперечные монолитные железобетонные стены и пилоны. Конструкция перекрытий этажей – монолитные ж/б плиты. Стены лестничных клеток выполнены из монолитного ж/б. Лестничные марши, площадки и полуплощадки выполнены из монолитного ж/б. <u>Наружные стены</u> – блок газобетонный. <u>Балки покрытий</u> – монолитные железобетонные в составе межквартирных стен и по внешнему периметру покрытий. <u>Балки перекрытий</u> – монолитные железобетонные в составе межквартирных стен и по внешнему периметру перекрытий. <u>Лестница входная</u> – монолитный железобетон, <u>Лестница внутридомовая</u> – монолитный железобетон, <u>Входная дверь</u> – металлическая с запорным устройством и домофоном, <u>Балкон</u> - открытый, без остекления (2-4 этажи). <u>Кровля</u> – наплаваемая рулонная, плоская с внутренним организованным водоотводом, <u>Окна</u> из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом. Предусмотрена отделка мест общественного пользования.</p>
<p>Инженерные системы Многоквартирного жилого дома</p>	<p><u>Электроснабжение:</u> ввод сети напряжением 380 В выполняется, вводно-распределительное устройство ВРУ устанавливается в помещение колясочной. Для питания квартир на этажах устанавливаются устройства этажные распределительные (ЩРЭ). Учет электроэнергии, расходуемой общедомовыми осветительными и силовыми электроприемниками,</p>

осуществляется счетчиками. Выполняется разводка от поэтажных шкафов до квартир с установкой квартирного щитка.

Канализация: прокладываются стояки в коммуникационных шахтах, организуются выпуски в наружные сети, на этажах в сан узлах и кухнях устанавливаются тройники и отводы с заглушками для подключения сан.тех.оборудования. Внутренняя разводка по квартирам не выполняется.

Водоснабжение:

Выполняется ввод холодного водоснабжения с установкой запорной арматуры и счетчиков. Прокладка водопроводных труб к санитарно-техническим приборам не выполняется. Система горячего водоснабжения до газового котла и разводка по квартирам от газового котла до санитарно-технических приборов не выполняется.

Вентиляция (общеобменная) – выполняются вентиляционные шахты в квартирах, с устройством вентиляционных отверстий, установкой решеток. В санузлах вентиляция естественная, в помещении кухни принудительная. Из санузлов на последнем этаже здания вытяжка принудительная.

Система отопления - отопление от котлов поквартирного отопления. Монтируется трубопровод и отопительные приборы в объеме проектной документации.

Слаботочные системы:

Дом оснащен центральной системой домофонной связи.

Опволоконные кабельные линии передачи и иное оборудование устанавливается оператором связи, в соответствии с отдельными техническими условиями для подключения жилого дома к сети оператора связи. Опволоконная кабельная линия передачи заводится в квартиру оператором связи для подключения оконечного оборудования Участника: квартира телефонизируется с выделением телефонного номера в коде АВС (498), обеспечивается доступом к информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (порядок оказания услуг определяется при наличии соответствующего договора с оператором связи).

Система газоснабжения- наружный трубопровод среднего и низкого давления – выполняется;

внутренний трубопровод низкого давления – выполняется;

внутренняя запорная арматура и узел учета газа (счетчик) - выполняется;

индивидуальный настенный газовый котел - выполняется

Устройство стяжки по перекрытиям не выполняется.

Оконные и дверные откосы – не выполняются.

Отделочные работы – выполняются в зонах МОП.

Устанавливается входная дверь.

Место для размещения внешнего блока кондиционера (в случае намерения Участника произвести установку кондиционера в Объекте долевого строительства) определяется проектной документацией.

Размещение кондиционеров на фасаде, перепланировка жилых помещений и проведение работ, ведущих к нарушению архитектурных и проектных решений фасада многоквартирного дома, устройство конструкций на фасаде многоквартирного дома, а также проведение работ по установке конструктивных элементов, выходящих на фасад многоквартирного дом, **запрещено**, при нарушении этого правила, нарушившее лицо будет обязано: устранить нарушение, компенсировать убытки, причиненные общему имуществу жильцов – фасаду.

2. Характеристика Объекта долевого строительства

Секция	
Порядковый номер	11

Квартиры в соответствии с проектной документацией	
Количество комнат	
Проектная площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)	
Состояние Объекта долевого строительства к моменту передачи Участнику	<p><u>Канализация:</u> прокладываются стояки в коммуникационных шахтах, организуются выпуски в наружные сети, на этажах в сан узлах и кухнях устанавливаются тройники и отводы с заглушками для подключения сан.тех.оборудования. Внутренняя разводка по квартирам не выполняется.</p> <p><u>Водоснабжение:</u> выполняется ввод холодного водоснабжения с установкой запорной арматуры и счетчиков. Прокладка водопроводных труб к санитарно-техническим приборам не выполняется. Система горячего водоснабжения до газового котла и разводка по квартирам от газового котла до санитарно-технических приборов не выполняется.</p> <p><u>Вентиляция</u> - выполняются вентиляционные шахты в квартирах, с устройством вентиляционных отверстий. установкой решеток.</p> <p><u>Электроснабжение</u>-выполняется разводка от поэтажных шкафов до квартир с установкой квартирного щитка.</p> <p>Обеспечивается напряжение 220 В.</p> <p>Центральная система домофонной связи.</p> <p>Оптоволоконная кабельная линия передачи, заводится в квартиру оператором связи для подключения оконечного оборудования Участника. Квартира телефонизируются с выделением телефонного номера в коде АВС (498), обеспечивается доступом к информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (порядок оказания услуг определяется договором с оператором связи).</p> <p><u>Система отопления</u> монтируется в объеме проектной документации, устанавливаются отопительные приборы.</p> <p><u>Система газоснабжения</u>- наружный трубопровод среднего и низкого давления – выполняется; внутренний трубопровод низкого давления – выполняется; внутренняя запорная арматура и узел учета газа (счетчик) - выполняется; индивидуальный настенный газовый котел – выполняется.</p> <p>Выполняется отделка в зонах МОП.</p>

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО «Южные горки»

Участник:

142700, Московская обл., Ленинский р-н, г.

Видное, ул. Березовая, д. 14, пом. 2

ОГРН 1075050004743

ИНН 5050065154 КПП 500301001

Р/С 40702810800100520306

Филиал "Корпоративный" ПАО

"Совкомбанк"

к/с 30101810445250000360

БИК 044525360

_____/Гордеев Б.А

по доверенности Кузнецов В.А

