

ДОГОВОР № Л2/_____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ДОМА

г. Королёв Московской области

_____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Элекон-инвест», ИНН 7715257896, КПП 501801001, ОГРН 1037715094944, адрес места нахождения: Россия, 141090, Московская обл. г. Королёв, мкр. Юбилейный, ул. Пионерская, д.1/4, пом. XXXIX, ком.29, именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице Генерального директора **Короткова Андрея Евгеньевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Гр. РФ _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», действуя добровольно, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. **Объект недвижимости** – 17-ти этажный жилой дом с офисными помещениями по адресу: Московская обл., г. Королёв, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, литер 2.

1.2. **Квартира** – соответствующее требованиям п. 3 ст. 16 Жилищного кодекса РФ жилое помещение, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящая в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе объекта недвижимости, состоящая из помещений, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

1.3. **Проектная общая приведенная площадь жилого помещения (Квартиры)** – сумма общей площади квартиры и площади лоджий, балконов с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – 214-ФЗ).

2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- Договор аренды № 8/14 от 12.09.2014 земельного участка, находящегося по адресу: Московская обл., г. Юбилейный, ул. Заводская, между домом 2/9 и домом 4, кадастровый номер 50:45:0050202:222, площадью 970 кв.м., земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство многоэтажного жилого дома (5 этажей и выше);

- Договор аренды № 49/17 от 19.06.2017 земельного участка, находящегося по адресу: Московская обл., г. Королёв, мкр-н Юбилейный, ул. Маяковского, д.4, кадастровый номер 50:45:0050202:3442, площадью 106 кв.м., земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство многоэтажного жилого дома (5 этажей и выше);

- Договор аренды № 50/17 от 19.06.2017 земельного участка, находящегося по адресу: Московская обл., г. Королёв, мкр-н Юбилейный, ул. Маяковского, д.4, кадастровый номер 50:45:0050202:3447, площадью 2092 кв.м., земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство многоэтажного жилого дома (5 этажей и выше);

- Договор Аренды земельных участков № 06/2018 от 27.06.2018 земельных участков, находящихся по адресу: Московская обл., г. Королёв, мкр-н Юбилейный, ул. Заводская, д.2/9, кадастровый номер 50:45:0050202:3441, площадью 148 кв.м., кадастровый номер 50:45:0050202:3783 площадью 1 834 кв.м., земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома (5 этажей и выше);

- Разрешение на строительство №RU50-16-10015-2017 объекта капитального строительства, выдано Министерством строительного комплекса Московской области 28.12.2017.

2.3. Проектная декларация размещена в сети Интернет на сайте <http://www.skvy-grad.ru>.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого

строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену договора в установленный Договором срок и принять Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

3.2. Объект долевого строительства – жилое помещение ___ комнатная квартира, условный № _____, номер на площадке 3 (слева направо от входа в межквартирный холл), проектной общей приведенной площадью _____ м², расположенная на ___ этаже, в подъезде №___ Объекта недвижимости по строительному адресу: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, литер 2 (далее – Квартира).

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без отделки, стяжки, устройства внутренней столярки – настилки полов, малярных работ, сантехнического оборудования, оконечных электроустройств, внутренних дверных блоков. Установлены: входная дверь, окна и балконные двери, приборы учета воды, отопительные приборы. Балконы остеклены.

План Квартиры указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.3. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом.

3.4. Право на оформление Квартиры в собственность возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена настоящего Договора составляет: _____

Цена Договора определяется как произведение цены одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры и проектной общей приведенной площади Квартиры.

Цена одного квадратного метра составляет _____ (_____) руб. коп.

4.2. В Цену Договора включены денежные средства, используемые Застройщиком в целях, указанных в части 1 и части 2 статьи 18 214-ФЗ.

4.3. В счет оплаты Цены Договора Участник долевого строительства вносит на расчетный счет Застройщика сумму денежных средств в размере _____ (_____) руб. 00 коп. в следующем порядке: _____ в течение 10 (десяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.4. Цена Договора подлежит изменению в случае изменения фактической общей приведенной площади Квартиры по отношению к проектной общей приведенной площади Квартиры.

В случае изменения фактической общей приведенной площади Квартиры по отношению к проектной Стороны производят расчет стоимости разницы между проектной и фактической общей приведенной площадью Квартиры. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п.4.1 настоящего Договора. Фактическая общая приведенная площадь Квартиры устанавливается в соответствии с данными экспликации органа технического учета.

4.5. Если фактическая общая приведенная площадь Квартиры в соответствии с обмером, произведенным органом технического учета больше проектной, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) банковских дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

4.6. Если фактическая общая приведенная площадь Квартиры в соответствии с обмером, произведенным органом технического учета, меньше проектной, то в соответствии с пунктом 4.4 Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 (Десяти) банковских дней после подписания Акта взаиморасчета по Договору с Застройщиком.

4.7. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором, что подтверждается Передаточным актом, подписанным Сторонами.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Участнику долевого строительства Объекта и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по передаточному акту не позднее 4 (четырёх) месяцев с даты получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик вправе исполнить

обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

В случае составления одностороннего Акта о передаче Квартиры датой передачи Квартиры является дата составления Акта.

5.2. Передача Квартиры осуществляется не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

В случае, если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право начать передачу Квартиры после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.

5.3. В случае если строительство/создание Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Квартиры. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

5.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства/создании Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

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

6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Направлять денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по настоящему Договору для финансирования проектирования, строительства и сдачи в эксплуатацию жилого дома, в том числе, на выполнение условий предоставления права на застройку, необходимых для осуществления строительства Жилого дома, оплату услуг заказчика, генподрядчика, компенсацию затрат, понесенных в процессе подготовки строительства Жилого дома, оплату услуг по привлечению участников, реализации квартир и другие цели, связанные с осуществлением строительства.

6.1.2. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, а также иным обязательным требованиям, по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

6.1.3. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по настоящему Договору, и уплатить проценты в соответствии со ст. 395 ГК РФ и 214-ФЗ в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в настоящем Договоре.

6.2. Участник долевого строительства обязуется:

6.2.1. Оплатить Цену Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.2.2. Принять Квартиру по Передаточному акту в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

6.2.3. После принятия Квартиры по Передаточному акту Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Квартиры, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в жилом доме, в котором находится Квартира.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пеню) в размере, предусмотренном п.6 ст.5 214-ФЗ.

7.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пеню) в размере, предусмотренном ч.2 ст.6 214-ФЗ.

8. РАСТОРЖЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде путем подписания Соглашения о расторжении или изменении Договора.

8.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен в случае и в порядке, предусмотренном 214-ФЗ.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору:

- залог согласно ст.13-15 Федерального закона об участии в долевом строительстве.

9.2. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, либо после одновременного перевода долга на нового участника Долевого строительства и с получением на то письменного согласия Застройщика.

9.3 Застройщик производит отчисления средств в ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30.12.2004, и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

10.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

10.3. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

10.4. Вся переписка, касающаяся взаимоотношений Сторон по исполнению настоящего Договора, осуществляется по адресам, указанным в нем. В случае изменения паспортных данных, места жительства (регистрации), иных реквизитов Участник долевого строительства в срок, не превышающий 5 (пяти) календарных дней обязан в любой доступной форме известить Застройщика о таких изменениях и получить от Застройщика подтверждение о принятии информации к сведению. При отсутствии такого извещения переписка, отправленная по прежнему указанному в Договоре адресу (реквизитам) Участника долевого строительства, считается надлежаще отправленной.

10.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации

10.6. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, один – для Участника долевого строительства, один – для Застройщика, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, включая Приложение №1 «План Квартиры».

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ

«ЗАСТРОЙЩИК»

ООО «Электрон-инвест», ИНН 7715257896, КПП 501801001, ОГРН 1037715094944, адрес места нахождения: Россия, 141090, Московская обл. г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Пионерская, д.1/4, пом. XXXIX, ком.29.

Банковские реквизиты:

Р/с 40702810040170101870 в ПАО Сбербанк г. Москва, к/с 3010181040000000225, БИК 044525225.

Тел.+7(495)502-82-82, адрес эл. почты: post@sky-grad.ru

Генеральный директор

_____/А.Е. Коротков/

М.П.

«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

ФИО

Тел.+7() _____, адрес эл. почты:

_____/ __ ФИО __/

Приложение № 1
к Договору №12/___ Участия в долевом строительстве
жилого дома от ___ 2018 г.

План Квартиры №

Вид объекта строительства	17-ти этажный жилой дом с офисными помещениями
Назначение объекта строительства	Жилое
Общая этажность	17
Общая площадь многоквартирного дома, кв.м.	15 002,00
Материал наружных стен	Наружный слой из лицевого пустотелого керамического кирпича. Внутренний слой из полистирольных блоков.
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные плиты из бетона.
Сейсмостойкость	Не нормируется
Энергоэффективность	Класс В

Генеральный директор
ООО «Элекон-инвест»

_____ А.Е.Коротков

_____ ФИО