

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома,
расположенного по адресу: Московская область, Шатурский район, городское
поселение Шатура, город Шатура, ул. Радченко, во дворе домов №10; 23/8

г. Шатура Московской области, _____ две
тысячи восемнадцатого года

ООО «ОблиСК» (ОГРН 1135029008674, ИНН/КПП 5029178148/502901001, адрес регистрации: 141007, Московская область, г. Мытищи, ул. Хлебозаводская, владение 4А, строение 1, адрес нахождения представителя в г. Шатуре: ул. Клары Цеткин, д. 17/1), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Данилова Андрея Александровича (29.09.1980 года рождения, адрес регистрации: г. Москва, мкр. Северное Чертаново, д. 1А, кв. 460, паспорт: серия 46 01, № 467307, выдан 1 отделом милиции Балашихинского УВД Московской области, 10.07.2001 г., код подразделения 503-001), действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(-ка) РФ _____ (ФИО, дата рождения, паспортные данные, регистрация), именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

действующие в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, заключили настоящий Договор о следующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: *Московская область, Шатурский район, городское поселение Шатура, город Шатура, ул. Радченко, во дворе домов №10; 23/8* многоквартирный жилой дом (далее – «Многоквартирный жилой дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, цену и принять в собственность объект долевого строительства.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании следующих правоустанавливающих документов:

– право Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 21.04.2017; вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность, № 50:25:0010110:2104-50/025:2017-01 от 21.04.2017.;

– разрешение на строительство № RU50-67-9906-2017 от 25.12.2017 г., выданного Министерством строительного комплекса Московской области;

– проектная декларация опубликована в сети Интернет на сайте обликск.рф.

1.3. Стороны подтверждают, что до подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 1.2. настоящего Договора.

1.4. Объектом долевого строительства является _____-комнатная Квартира № _____, расположенная в подъезде № _____, на _____ этаже, общей площадью по проекту _____

кв. м, жилой площадью ____ кв. м.; а также доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

Характеристики Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План Объекта долевого строительства указан в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.5. Стоимость Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей ____ копеек из расчета средней стоимости одного квадратного метра общей площади в размере _____ (_____) рублей 00 копеек. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере, в порядке и в сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора, и после получения Застройщиком разрешения на эксплуатацию Многоквартирного дома, принять Объект долевого строительства в собственность по передаточному акту.

1.6. Денежные средства, уплачиваемые Участником на возмещение затрат на строительство (создание) Дома подлежат использованию Застройщиком в следующих целях: строительство (создание) Дома в соответствии с проектной документацией; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Дома; строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения (плата за технологическое присоединение).

В случае, если по окончании строительства (создания) Объекта затраты Застройщика на строительство Объекта по данным бухгалтерского учета Застройщика будут меньше суммы, уплаченной Участником в счет возмещением затрат на строительство (создание) Объекта, то образовавшаяся разница (экономия) зачитывается в счет оплаты услуг Застройщика. В случае, если по окончании строительства (создания) Объекта затраты Застройщика на строительство Объекта по данным бухгалтерского учета Застройщика превысят сумму, уплаченную Участником в счет возмещением затрат на строительство (создание) Объекта, то образовавшаяся разница (перерасход) учитывается как затраты Застройщика, принимаемые при налогообложении услуг Застройщика.

1.7. Застройщик обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в срок до 25.12.2020 г. Застройщик в течение 4 (четырёх) месяцев с даты получения в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, обеспечивает передачу Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в завершённом строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи Квартиры при условии выполнения в полном объёме всех принятых на себя Участником долевого строительства обязательств.

1.8. Стороны соглашаются, что указанные в Договоре сроки являются примерными в силу выполнения Застройщиком проектных, строительных, монтажных и специальных работ, которые предусмотрены государственными градостроительными нормативами, правилами при добросовестном выполнении Застройщиком вышеперечисленных работ в течение срока строительства.

Застройщик имеет право досрочно выполнить свои обязательства по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.9. Участник долевого строительства на настоящий момент в зарегистрированном браке не состоит. Соответствующее нотариально удостоверенное заявление Участника долевого строительства получено.

2. Срок и порядок уплаты денежных средств

2.1. В течение 5 (пяти) банковских дней с момента регистрации настоящего Договора соответствующим регистрационным органом Участник долевого строительства

перечисляет на расчетный счет Застройщика денежные средства, указанные в пункте 1.5. Договора в размере _____ рублей.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет Застройщика.

Факт оплаты Участником долевого строительства денежных средств подтверждается экземплярами платежных поручений и/или иными банковскими документами с отметкой банка об исполнении.

Днем исполнения платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.2. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику, определенный в пункте 1.5. настоящего Договора, а также стоимость одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства, являются фиксированным и изменению не подлежат при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком, определенных пунктом 2.1. настоящего Договора. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, а также стоимость одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства, могут быть изменены в случаях, предусмотренных пунктом 2.3. настоящего Договора.

2.3. Фактическая площадь объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации, указанными в Техническом плане, с учетом площадей неотопливаемых помещений (лоджий и балконов).

Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства окажется больше площади, указанной в пункте 1.4. Договора, но в пределах, допускаемых российским законодательством и строительными нормами, Участник долевого строительства будет обязан внести дополнительные денежные средства в размере, определяемом пунктом 1.5. Договора в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения сведений о фактической площади объекта долевого строительства установленной органом БТИ.

Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства окажется меньше площади, указанной в пункте 1.4. Договора, но в пределах, допускаемых российским законодательством и строительными нормами, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства разницу между фактически внесенными им денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства Объекта долевого строительства в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения сведений о фактической площади Объекта долевого строительства установленной органом БТИ и банковских реквизитов Участника долевого строительства для перечисления указанной выше разницы.

Застройщик также вправе изменить стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства в случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по срокам внесения денежных средств для окончательного расчета с Застройщиком.

2.4. Стороны соглашаются, что стоимость суммы площадей неотопливаемых помещений (лоджий и балконов) оплачивается Участником с учетом понижающего коэффициента.

2.5. Участник долевого строительства имеет право досрочно произвести полную оплату стоимости Объекта долевого строительства.

2.6. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета, начиная со дня передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

3. Гарантии качества

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.2. 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 Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

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

3.4. 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 Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, и/или собственниками Квартиры, и/или членами его семьи, и/или их гостями и посетителями..

4. Обязанности сторон

4.1. Застройщик обязуется:

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

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

4.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 1.6. Договора, по передаточному акту.

4.1.4. В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.1.5. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру (долевая общая собственность в Многоквартирном доме определяется на основании регистрации права собственности на Квартиру).

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

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

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

4.2.2. Принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) дней со дня получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.3. До получения свидетельства о праве собственности на Квартиру не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Квартиры.

4.2.4. Обязуется самостоятельно и за свой счет нести расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2.5. Обязуется в день подписания Акта приема – передачи Квартиры подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации Квартиры.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента выполнения в полном объеме всех обязательств, предусмотренных настоящим договором за Участником долевого строительства.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

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

5.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пеню) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки.

5.4. За просрочку, необоснованный отказ или уклонение от подписания Передаточного акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый календарный день просрочки.

5.5. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

При наступлении форс-мажорных обстоятельств Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в трехдневный срок.

6. Уступка прав требований по договору

6.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены договора и письменному соглашению Сторон или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства Цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика, одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства, и вступает в силу, после государственной регистрации, в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства или новый участник долевого строительства.

6.3. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7. Прочие условия

7.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

7.3. Споры, возникшие между Сторонами, решаются Сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение в суд согласно действующего законодательства.

7.4. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

8. Обеспечение исполнения обязательств

8.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренным ст.ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9. Срок действия и порядок изменения, расторжения Договора

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

9.2. Застройщик совместно с Участником долевого строительства обязуются в течение 5 (пяти) рабочих дней (если иной срок не будет определен Сторонами) с момента подписания настоящего Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Росреестр), документы в целях государственной регистрации Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет Участник долевого строительства.

9.3. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

При этом все изменения Договора оформляются путем подписания Сторонами дополнительного соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента регистрации.

В случае расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон возврат внесенных Участником долевого строительства денежных средств производится Застройщиком в течение 40 (сорока) банковских дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора.

9.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны и третий экземпляр хранится в регистрирующем органе.

9.5. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Описание Объекта долевого строительства и перечень общестроительных, отделочных, специальных и иных работ, производимых в Квартире;

Приложение № 2 – План расположения Квартиры;

10. Реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик ООО «ОблиСК»

141007, Московская область, г. Мытищи,
ул. Хлебозаводская, владение 4А,
строение 1
ИНН/КПП 5029178148/502901001
ОГРН 1135029008674
р/с 40702810802580000176
БИК 044525593
АО "АЛЬФА БАНК" г.Москва
электронный адрес: ricc_ltd@mail.ru,
контактные телефоны: _____,
сайт в сети Интернет: облиск.рф

Генеральный директор ООО «ОблиСК»

_____ А.А. Данилов

Участник долевого строительства ФИО

адрес регистрации:
адрес фактического проживания:
контактные телефоны:
электронный адрес:
паспорт: серия __ №____ выдан ____
_____ г. код подразделения _____

Приложение № 1
к Договору № ____
от « ____ » _____ 2018 года

Описание Объекта долевого строительства и перечень общестроительных, отделочных, специальных и иных работ, производимых в Квартире.

Описание Объекта капитального строительства:

Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства: многоквартирный дом
 Адрес: Московская область, Шатурский район, городское поселение Шатура, город Шатура, ул. Радченко, во дворе домов №10; 23/8
 Назначение объекта: жилое
 Минимальное количество этажей в объекте: 9
 Максимальное количество этажей в объекте: 9
 Проектная общая площадь объекта: 13 715,43 кв.м.
 Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, блоки) с утеплителем
 Материал перекрытий: монолитные железобетонные
 Класс энергоэффективности: В
 Сейсмостойкость: не требуется

Описание Помещения.

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда (секции)	Проектная общая приведенная площадь, м2	Количество комнат	Проектная площадь комнат		Проектная площадь помещений вспомогательного использования	
						Условный номер комнаты	Проектная площадь, м2	Наименование помещения	Проектная площадь, м2

1. В жилых помещениях устанавливаются деревянная входная дверь. Оконные, дверные, балконные блоки из ПВХ-профиля с стеклопакетами устанавливаются по контуру наружных стен с комплектацией скобяными изделиями по проекту. Подоконные доски не устанавливаются.

2. Внутриквартирные перегородки выполняются в объеме проекта, а именно – оштукатуренные.

3. Выравнивающие стяжки под устройство чистых полов – выполняются.

4. Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля) - не устанавливается.

5. Межкомнатные внутренние дверные блоки - не устанавливаются.

6. Внутренняя чистовая отделка – не выполняется, все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются собственниками помещений.

7. Нумерация квартир выполняется.

8. Подводка силовой электрической сети производится до ввода в квартиру. Внутриквартирные силовые сети, приобретение и монтаж бытовых электроприборов выполняются **Участником** своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, требований Госэнергонадзора и Энергосбыта по Московской области, по согласованию с эксплуатирующей организацией.

9. Внутриквартирные слаботочные сети, приобретение и монтаж бытовых электроприборов выполняются **Участником** своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, требований Госэнергонадзора и Энергосбыта по Московской области, по согласованию с эксплуатирующей организацией.

10. В жилых помещениях монтируется канализация фекальная в объеме стояков с установкой заглушек в местах подсоединения внутриквартирной разводки. Холодное и горячее водоснабжение до ввода в квартиру. Дальнейшее расключение к санитарно-техническим приборам выполняется **Участником** своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, по согласованию с эксплуатирующей организацией.

11. Счетчики учета потребления тепла, воды – не устанавливаются. Счетчики учета электроэнергии устанавливаются в общих зонах (ниши в межквартирных коридорах). Внутриквартирная разводка не выполняется.

12. В жилых помещениях устанавливаются приборы отопления без терморегуляторов. Замена приборов отопления, установка терморегуляторов осуществляется по согласованию с эксплуатирующей организацией.

13. Система кондиционирования выполняется **Участником** своими силами и за свой счет. Установка наружного блока разрешается только в специальных нишах на наружных стенах.

14. Естественной вытяжная вентиляция предназначена для воздухообмена помещений кухни и санузла и представляет собой находящуюся в квартире шахту с отверстиями для подключения внутриквартирных воздуховодов, либо установки решеток (в случае отсутствия внутриквартирной разводки).

15. Внутриквартирная разводка автоматической пожарной сигнализации и установка необходимого количества датчиков выполняются **Участником** своими силами и за свой счет в соответствии с проектом, согласованны с Госпожнадзором и эксплуатирующей организацией.

**Генеральный директор
ООО «ОбЛИСК»**

Участник долевого строительства

_____ А.А. Данилов

Приложение № 2
к Договору № ____
от « ____ » _____ 2018 года

План расположения квартиры.

секция, этаж

**Генеральный директор
ООО «ОбЛИСК»**

_____ А.А. Данилов

Участник долевого строительства
