

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №-----

от -----

между

Обществом с ограниченной ответственностью «Шереметьево-4»

и гражданином Российской Федерации

Московская область, город Химки ,

Общество с ограниченной ответственностью «Шереметьево-4», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Московской области за основным государственным регистрационным номером 1075015000279, свидетельство серия 50 № 009016602 от 13.02.2007 года, ИНН 5015008347, КПП 501501001, место нахождения: 143180, Московская область, город Звенигород, ул. Парковая, дом 24, ОКПО 96345942, в лице _____, действующего на основании доверенности от _____ г., зарегистрированной в реестре за № _____ нотариусом _____, с одной стороны, и

Клиент Полное Наимен Препамбула 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 ----- кв. м. с кадастровым номером №-----, расположенный по адресу: Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки; категория земель – земли населенных пунктов; разрешенное использование – для жилой застройки переменной этажности 1-17 этажей, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома.

1.2. Многоквартирный жилой дом – дом, строящийся на Земельном участке, обладающий предварительными техническими характеристиками, указанными в Приложении №1 к настоящему Договору (наименование объекта по генплану – жилой дом -----). Застройщик может внести изменения в проектную документацию для Многоквартирного жилого дома, в связи с чем могут быть изменены технические характеристики Многоквартирного дома.

1.3. Объект долевого строительства – машино-место, расположенное в Многоквартирном жилом доме, предварительные характеристики которого определены Сторонами в п. 3.1. настоящего Договора и в Приложении №1 к настоящему Договору, подлежащее 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 собственности/общей совместной собственности/общей долевой 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 внутриворотовое уличное освещение, подводящие 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 за его счет с целью подключения Многоквартирного жилого дома к сети связи 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 «Шереметьево-4», имеющее на праве аренды 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.

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 на основании договора возмездного оказания услуг, заключаемого между Застройщиком и Участником одновременно с подписанием 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 №-----, выданное Администрацией городского округа Химки Московской области.

2.2.2. Договор аренды земельного участка №-----, заключенный между арендодателем (Администрацией городского округа Химки Московской области) и арендатором (ООО «Шереметьево-4»), зарегистрированный за №-----.

2.2.3. Проектная декларация, размещенная на веб-сайте: www.zagorodny-kvartal.ru.

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 права аренды Земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, и строящегося на этом Земельном участке Многоквартирного жилого дома. Указанные права аренды и имущество считаются находящимися 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, права требования на Объект долевого строительства не проданы, не являются предметом спора, залога, ареста, судебного разбирательства, никем не оспариваются, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица не переданы и предметом долга не являются, а также, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется построить Многоквартирный жилой дом на Земельном участке и передать Участнику Объект долевого строительства в указанном Многоквартирном жилом доме, обладающий следующими характеристиками:

Этаж	Номер Машино-места по проекту	Назначение	Проектная площадь, кв.м.
-----	-----	Нежилое помещение	-----

3.2. Иные технические характеристики Многоквартирного жилого дома и 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 ----- (далее – «**Цена Договора**») и состоит из суммы на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в размере 95% от Цены Договора (далее – «**Возмещение**») и суммы на оплату услуг Застройщика в размере 5% от Цены Договора (далее – «**Вознаграждение**»), НДС не облагается на основании подпункта 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ. Цена Договора является твердой и не подлежит изменению.

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.

4.1.1. Уплата Цены Договора производится за счет собственных средств Участника в размере _____ (_____) рублей и кредитных средств, предоставляемых Банком «Возрождение» (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций №1439 выдана Банком России 22 января 2015 года, ИНН 5000001042, КПП — 997950001, БИК — 044525181) (именуемый в дальнейшем «**Банк**»), согласно Кредитному договору № _____ от «__» _____ года, заключенному в городе _____ между _____ (ФИО Заемщика(ов) по Кредитному договору) и Банком (далее – «**Кредитный договор**»).

4.1.2. Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком Участнику в размере _____ (_____) рублей для целей приобретения в собственность (*общую совместную собственность, общую долевую собственность с указанием ФИО и долей каждого покупателя*) Объекта долевого строительства путем участия в долевом строительстве Многоквартирного жилого дома со сроком возврата кредита - _____ (_____) месяцев, считая с даты фактического предоставления кредита. За пользование кредитом Участник уплачивает Банку проценты в соответствии с условиями Кредитного договора.

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

4.3. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются выполненными в момент поступления денежных средств в размере Цены Договора на расчетный счет Застройщика.

4.4. Уплата Цены Договора производится Участником посредством открытия в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора безотзывного открытого аккредитива без акцепта со следующими основными условиями (далее – «**Аккредитив**»):

4.4.1. Банк-эмитент и исполняющий банк – Банк «Возрождение» (ПАО) БИК 044525181 _____, корреспондентский счет № 30101810900000000181 ГУ Банка России по ЦФО, адрес: Российская Федерация, 101000, г. Москва, Лучников переулок дом 7/4, строение 1. .;

4.4.2. Сумма аккредитива – сумма в размере Цены Договора, указанной в п. 4.1. Договора;

4.4.3. Платательщик – Участник;

4.4.4. Получатель – Застройщик;

4.4.5. Счет получателя № _____ в _____, БИК _____, _____.

4.4.6. Срок действия аккредитива и срок на представление документов к оплате – 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива;

4.4.7. Комиссии и расходы банка-эмитента и исполняющего банка оплачивает плательщик.

4.4.8. Платеж по аккредитиву осуществляется после представления в исполняющий банк следующих документов:

- оригинала и копии Договора участия в долевом строительстве №***** от ***** , заключенного между плательщиком в качестве Участника и получателем средств по аккредитиву в качестве Застройщика, содержащего подписи Участника и Застройщика, а также со штампом регистрационной надписи, проставляемым органом, уполномоченным осуществлять государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Оригинал указанного в настоящем пункте Договора после проверки документов возвращается исполняющим банком получателю, а копия – направляется плательщику.

4.4.9. Дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена;

4.4.10. Закрытие аккредитива осуществляется по истечении срока действия аккредитива (при отсутствии заявления о его пролонгации).

4.5. В случае, если Аккредитив не будет исполнен в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора (государственной регистрации настоящего Договора) при условии надлежащего исполнения Застройщиком обязательств перед Участником и предоставления Застройщиком в исполняющий банк документов, необходимых для исполнения Аккредитива, Участник осуществляет платеж в размере Цены Договора в течение 5 (пяти) банковских дней с даты истечения срока действия Аккредитива, предусмотренного пунктом 4.4.6. Договора.

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 ******».

4.6. Участник подтверждает, что на цели оплаты стоимости Объекта долевого строительства им не используются целевые кредитные или заемные средства иных кредитных организаций либо юридических или физических лиц, за исключением кредитных средств, предоставленных Банком.

4.7. На основании ст. 69.1 Федерального закона от 16.07.1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства будет находиться в залоге у Банка в обеспечение исполнения обязательств Участника по вышеуказанному Кредитному договору с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация ипотеки осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект долевого строительства на основании заявления Участника на государственную регистрацию ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства в соответствии с п. 2 ст. 20 Федерального закона от 16.07.1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

4.8. Права Банка по Кредитному договору и ипотеке, указанные в п. 4.7., настоящего Договора (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект долевого строительства, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются Закладной, составляемой Участником после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, подаваемой на государственную регистрацию в органы, осуществляющие государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом Участник становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объекта долевого строительства.

4.9. На основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11, ст. 69.1 Федерального закона от 16.07.1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования по настоящему Договору будут находиться в залоге у Банка в обеспечение исполнения обязательств Участником по вышеуказанному Кредитному договору с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости до момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. Государственная регистрация ипотеки осуществляется одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора.

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 ***.

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, 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 (далее – «Уведомление»), указанному в разделе 12 настоящего Договора. 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. 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, о чем Стороны дополнительно договариваются по телефону (495) 585 -22-22 или по электронной почте: <http://zagorodny-kvartal.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 сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо 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 Многоэтажного 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.

7.1.6. Уведомить Банк о получении разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в срок не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения такого разрешения.

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 и при наличии письменного согласования с Банком.

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, в том числе: на финансирование (возмещение) затрат на строительство Многоквартирного жилого дома, на приобретение, в том числе на оформление права собственности на Земельный участок, на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий, на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, строительство/реконструкцию сетей инженерно - технического обеспечения (за исключением оптоволоконных кабельных линий передачи и иного оборудования связи, устанавливаемого оператором связи за его счет и входящих в сеть связи оператора связи), необходимых для подключения Многоквартирного жилого дома, внесение платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирного жилого дома к сетям инженерно – технического обеспечения, возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство Многоквартирного жилого дома, возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.

В случае если по окончании строительства фактические затраты на строительство превысят сумму Возмещения и между Сторонами не будет подписано соглашение об увеличении Возмещения, такое превышение покрывается за счет Вознаграждения Застройщика. В случае, если по окончании строительства Многоквартирного жилого дома суммы Возмещения превысят фактические затраты на строительство, понесенные Застройщиком, такое превышение (экономия средств долевого строительства) остается у Застройщика и возврат указанной экономии Участнику не производится. После окончания строительства Многоквартирного жилого дома указанная экономия включается в Вознаграждение Застройщика за услуги в рамках настоящего Договора.]

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 только после уплаты им полностью Цены Договора и с предварительного согласия Застройщика и Банка.

При этом 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

9.2. 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.

9.3. 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 и Банка 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, вернуть денежные средства, уплаченные Участником в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. 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 (ноль целых одна десятая) % 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.

10.9. В случае возврата Застройщиком денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору (в том числе, в случае расторжения настоящего Договора, независимо от причин расторжения, признания его недействительным и др.), Застройщик обязан не позднее дня расторжения письменно уведомить об этом Банк и перечислить фактически уплаченные Участником денежные средства в счет Цены Договора, а также иные причитающиеся последнему по настоящему Договору суммы в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней (если более короткий срок возврата денежных средств не предусмотрен Законом №214-ФЗ) с даты расторжения настоящего Договора на текущий счет Участника № _____, открытый в _____ филиале Банка. Изменение указанных реквизитов для платежа без письменного согласия Банка не допускается.

10.10. Расторжение настоящего Договора по соглашению Сторон и/или по инициативе одной из Сторон, а также отказ от исполнения настоящего Договора Участником в одностороннем порядке допускается только с предварительного письменного согласия Банка.

Участник обязуется не передавать полностью или частично свои права по настоящему Договору (в том числе в порядке уступки), не отчуждать, не обременять, в т. ч. в последующий залог, каким-либо иными обязательствами, не реализовывать Объект долевого строительства без предварительного письменного согласия Банка. В этом случае Банк вправе потребовать у Участника полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору

Стороны не вправе вносить в настоящий Договор изменения, дополнения без предварительного письменного согласия Банка.

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) 4 (четырёх) 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. Подписанием настоящего Договора Участник выражает свое согласие Застройщику и его уполномоченным представителям на обработку его персональных данных (далее – «Согласие»).

Под обработкой персональных данных понимаются любые действия (операции) Застройщика 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 Застройщика.

Застройщик 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 Застройщиком 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 заявления в письменной форме об отзыве согласия, которое направляется по адресу: 143180, Московская область, город Звенигород, улица Парковая, дом 24. При этом Застройщик 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 Застройщика. Хранение таких персональных данных осуществляется Застройщиком в течение срока, установленного законодательством РФ и внутренними документами Застройщика.

Предполагаемый круг пользователей персональными данными Участника включает в себя работников Застройщика, сотрудников регулирующих, контролирующих и надзорных государственных органов, контрагентов Застройщика и иных лиц при осуществлении ими своих полномочий в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и заключенных договоров и соглашений.

Застройщик 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 Застройщиком 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 Застройщика на указанные контактные данные (номер телефона, адрес электронной почты, страницы в социальных сетях и др.). Подписанием настоящего Договора Участник выражает свое согласие на обработку его персональных данных (включая автоматизированную обработку) в соответствии с положениями действующего законодательства РФ, в том числе Федерального закона «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006г.

11.7. Участник выражает свое согласие на предоставление в период действия настоящего Договора Застройщиком Общего имущества в безвозмездное пользование, 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.

Участник уведомлен о том, что Многоквартирный дом, в котором размещен Объект долевого участия, расположен на охраняемой территории многофункционального жилого комплекса «Загородный квартал» (далее - ЖК), принадлежащей Застройщику на праве аренды, в связи с чем Участник принимает на себя обязательства по внесению платы за пользование территориями и объектами инфраструктуры общего пользования ЖК (внутриквартальные дороги, детские площадки, малые архитектурные формы, объекты озеленения, иные объекты благоустройства – далее ОИЖК), а также их обслуживание (уборка, вывоз мусора, охрана, освещение территории и т.д.). Участник вправе использовать ОИЖК на условиях совместного использования с собственниками (правообладателями) иных объектов, расположенных на территории ЖК, в соответствии с правилами, утвержденными Застройщиком. Для исполнения указанных обязательств Участник обязуется с момента получения Объекта долевого участия по передаточному акту заключить договор с Застройщиком на пользование и обслуживание ОИЖК. Участник также уведомлен о том, что в случае уклонения от заключения договора с Застройщиком на пользование и обслуживание ОИЖК последний вправе взыскать соответствующие платежи в судебном порядке в полном объеме по фактически понесенным затратам.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Шереметьево-4»

143180, Московская область, город

Звенигород, улица Парковая, дом 24

ОГРН 1075015000279

ИНН 5015008347, КПП 501501001,

Расчетный счет 40702810300012017000

в КБ "ЛОКО-БАНК" (АО)

к/с 30101810945250000161

БИК 044525161

*****Участник:

_____ / _____

Технические характеристики Многоквартирного жилого дома.

<p>Адрес строительства Многоквартирного жилого дома</p>	<p>город Химки, вблизи квартала Ивакино (ранее Химкинский район, вблизи дер. Ивакино). Наименование объекта по генплану: жилой дом 15С., жилой дом 16, жилой дом 5, жилой дом 6 7-ми этажный, односекционный прямоугольной формы заблокированный подземной частью с жилым домом №__ для размещения парковки на 87 машиномест, с устройством на эксплуатируемой кровле дворового пространства. 4-5 ти этажный, сложной формы, заблокированный подземной частью с жилым домом №__ для размещения парковки на 117 машиномест, с устройством на эксплуатируемой кровле дворового пространства. 4-5 ти этажный, П-образной формы, заблокированный подземной частью с жилым домом №__ для размещения парковки на 117 машиномест, с устройством на эксплуатируемой кровле дворового пространства.</p>
<p>Общая площадь Многоквартирного жилого дома</p>	<p>4 135,2 кв.м. 15 дом 5 261,95 кв.м. 16 дом 3002,36 кв.м. 5 дом 2969,2 кв.м. 6 дом</p>
<p>Характеристики Многоквартирного жилого дома</p>	<p>Описание Объекта Материал наружных стен: ненесущие стены: внутренний слой из газобетонных блоков утепленный базальтовой минераловатной плитой. Наружный слой вентилируемый фасад, штукатурка. Несущие стены: внутренний слой из монолитного железобетона утепленного базальтовой минераловатной плитой. Наружный слой вентилируемый фасад, штукатурка. Материал поэтажных перекрытий: железобетон 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. Конструктивная схема здания – железобетонный безригельный каркас. Пространственная жесткость и устойчивость обеспечена совместной работой колонн и стен с дисками междуэтажных перекрытий и покрытий. Крыша здания - совмещенная, эксплуатируемая, плоская малоуклонная с внутренним организованным водостоком. Окна, балконные двери – устанавливаются двухкамерные стеклопакеты в ПВХ профилях. В подъездах Многоквартирного жилого дома предусмотрены помещения для охраны в одном из вестибюлей. Устанавливаются лифты Otis или аналог. Высота потолков в квартирах – 3,00 м. Высота потолков подвального этажа – 2,55-3,4 м.</p>
<p>Инженерные системы Многоквартирного жилого дома</p>	<p><u>1. Системы холодного водоснабжения.</u> Централизованная от городской сети, в соответствии с техническими условиями. <u>2. Системы горячего водоснабжения.</u> Разводка горячего водоснабжения от ИТП к потребителям. <u>3. Канализация</u> Выполняется монтаж стояков с отводами. На отводах устанавливаются заглушки. Подводка канализационных труб к сантехприборам не выполняется. Санитарно-техническое оборудование не устанавливается. <u>4. Отопление</u> Система отопления монтируется в объеме проектной документации, устанавливаются радиаторы отопления. Теплоноситель подается от ИТП. <u>5. Вентиляция</u> Вентиляция приточно-вытяжная со смешанным побуждением движения</p>

	<p>воздуха.</p> <p><u>6. Электроснабжение</u> До ввода в квартиру. Внутриквартирная разводка не предусмотрена. Оконечные приборы (розетки, выключатели и т.д.) не устанавливаются. Обеспечивается напряжение 220/380 В, установленная мощность до 30-ти кВт.</p> <p><u>7. Слаботочные системы:</u> Разводка проводов слаботочных систем (телефонизации, телевидение) - выполняются стояки и магистральные участки сетей до распределительных коробок в этажных распределительных щитках. Оконечные приборы (розетки, выключатели, и т.д.) не устанавливаются.</p>
--	---

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «Шереметьево-4»
143180, Московская область, город
Звенигород, улица Парковая, дом 24
ОГРН 1075015000279
ИНН 5015008347, КПП 501501001,
Расчетный счет 40702810300012017000
в КБ "ЛОКО-Банк" (АО)
Кор/счет 30101810945250000161
БИК 044525161

_____ / _____ /