

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ _____

от «_____» _____ 2013 г.

между

Обществом с ограниченной ответственностью «Южные горки»

и гражданином Российской Федерации

Московская область, Ленинский муниципальный район
_____ две тысячи тринадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Южные горки» (сокращенное наименование – ООО «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 502901001; ОКПО 81670099; место нахождения: 141006, Московская область, г. Мытищи, просп. Олимпийский, вл. 29, строен. 2, помещение № 128, в лице ***, с одной стороны, с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации, пол , дата рождения , место рождения , паспорт ___ выдан г., код подразделения , проживающий (зарегистрированный) по адресу: __, именуемый в дальнейшем «**Участник**»,

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 3 483 кв. м с кадастровым номером № 50:21:0070106:1702, 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.

земельный участок общей площадью 3 439 кв. м с кадастровым номером № 50:21:0070106:1704, 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 – 3-х этажный многоквартирный жилой дом, строящийся на Земельном участке, обладающий техническими характеристиками, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договор. 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. 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 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 оператора связи, находящееся в Многоквартирном жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного жилого

дома объекты, расположенные на указанном земельном участке в соответствии с проектной документацией.

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.

1.5. 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.

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

1.7. 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.

1.8. 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.

1.9. 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.

1.10. Площадь Объекта долевого строительства согласно техническому паспорту - площадь Объекта долевого строительства, определяемая на основе данных технического паспорта жилого помещения (квартиры) 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).

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрацию Договора и права собственности Участника на Объект долевого строительства 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 № RU50503102-689/С от «23» сентября 2013 г., выданное Администрацией муниципального образования Городское поселение Горки Ленинские Ленинского муниципального района Московской области.

2.2.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № RU50503102-691/С от «23» сентября 2013 г., выданное Администрацией муниципального образования Городское поселение Горки Ленинские Ленинского муниципального района Московской области.

2.2.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № RU50503102-713/С от «23» сентября 2013 г., выданное Администрацией муниципального образования Городское поселение Горки Ленинские Ленинского муниципального района Московской области.

2.2.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № RU50503102-714/С от «23» сентября 2013 г., выданное Администрацией муниципального образования Городское поселение Горки Ленинские Ленинского муниципального района Московской области.

2.2.2. Свидетельство 50-АЕ № 723516 выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «24» сентября 2013 года, о государственной регистрации права собственности Застройщика на земельный участок общей площадью 3 483 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, пос. Мещерино, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «24» сентября 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-21/701/2013-650.

2.2.2. Свидетельство 50-АЕ № 723514 выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «24» сентября 2013 года, о государственной регистрации права собственности Застройщика на земельный участок общей площадью 3 439 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, пос. Мещерино, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «24» сентября 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-21/701/2013-648.

2.2.3. Проектная декларация, размещенная на веб-сайте: www.udolina.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 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.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

Условный номер	
Номер секции	
Количество этажей/этаж	
Количество комнат	
Проектная площадь Объекта долевого строительства	кв.м.
Наличие балконов/лоджий	

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. Участник обязуется принять Объект долевого строительства и оплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.5. 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.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена настоящего Договора составляет __ () рублей 00 копеек (далее – «Цена Договора») и состоит из суммы на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в размере __ () рублей 00 копеек (далее – «Возмещение») и суммы на оплату услуг Застройщика в размере __ () рублей 00 копеек (далее – «Вознаграждение»), НДС не облагается на основании подпункта 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ.

4.2. Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены договора или части Цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом 214-ФЗ. Участник возмещает расходы на уплату административных штрафов на основании письменного требования Застройщика (далее - Требование) в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения Требования Застройщика. Требование направляется Застройщиком в порядке, предусмотренном в п. 11.3 настоящего Договора.

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

Оплата за счет 100 % собственных средств в рассрочку:

4.4. Уплата Цены Договора производится Участником в следующем порядке:

4.1. 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 __ () рублей 00 копеек;

4.2. Оставшуюся часть Цены Договора в размере __ () рублей 00 копеек Участник уплачивает путем внесения периодических платежей на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 12 настоящего Договора, в следующем порядке:

4.2.1. __ () рублей 00 копеек – в срок до «__» _____ 2013 г.;

4.2.2. __ () рублей 00 копеек – в срок до «__» _____ 201_ г.;

4.2.3. __ () рублей 00 копеек – в срок до «__» _____ 20_ г.

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 «__» _____ 20__ г».

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

4.7. Расхождение между Проектной площадью Объекта долевого строительства и Площадью Объекта долевого строительства согласно техническому паспорту на Многоквартирный жилой дом за счет учета площадей лоджий и балконов, веранд и террас, лестниц и кладовых с понижающими коэффициентами - не считается уменьшением фактической Общей площади Объекта долевого строительства, не является нарушением Застройщиком своих обязательств по Договору, не влечет в этой связи изменения Цены Договора (п. 4.1 Договора) и не может являться основанием для возврата оплаченных денежных средств Участнику.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Срок ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию (срок завершения строительства) не позднее «31» октября 2015 года.

Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику: в течение 40 (Сорок)

календарных дней после получения Застройщиком Разрешения на ввод эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и при условии полной оплаты Участником Цены Договора, но не позднее **«10» декабря 2015 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.

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: ***Московская область, Красногорский район, 9 км Новорижского шоссе, бизнес-центр «Riga Land», корпус 3, 1 подъезд, 4 этаж*** 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 не позднее 2 (двух) 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 возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5. настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все затраты по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами, затраты по эксплуатации и по техническому и коммунальному обслуживанию Многоквартирного жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с даты составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику в соответствии с п. 5.5. настоящего Договора.

5.7. В случае если строительство (создание) Многоквартирного жилого дома может быть завершено в срок, указанный в п.5.1. Договора, 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.

5.8. С момента подписания Сторонами передаточного акта или одностороннего составления передаточного акта в соответствии с п. 5.5 настоящего Договора все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник.

5.9. В случае, если на момент подписания Сторонами передаточного акта Участником не заключен договор на оказание услуг по представлению его интересов по вопросу государственной регистрации прав собственности Участника на Объект долевого строительства с лицом, оказывающим Застройщику услуги по поиску участников долевого строительства Многоквартирного жилого дома, то в момент подписания передаточного акта Стороны подписывают отдельное соглашение, в рамках которого Застройщик примет на себя обязательства за дополнительную плату организовать государственную регистрацию права собственности Участника на Объект долевого строительства и предоставить в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним комплект документов, предусмотренных законодательством, в срок не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты предоставления Участником всех необходимых документов.

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. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании передаточного акта, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках.

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 объекта 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.

С момента подписания Сторонами передаточного акта или составления одностороннего передаточного акта в соответствии с п.5.5. Договора самостоятельно нести расходы по

обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Многоквартирного жилого дома. Для этих целей Участник обязуется одновременно с подписанием передаточного акта заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с управляющей организацией, осуществляющей обслуживание Многоквартирного жилого дома.

7.1.3. Самостоятельно нести расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора и регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.1.4. 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.

7.1.5. До получения свидетельства о праве 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 свидетельства о праве собственности на Объект долевого строительства.

7.2. 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.

7.3. Обязанности Застройщика:

7.3.1. За счет денежных средств Участника организовать строительство Многоквартирный жилой дома.

Полученные по Договору денежные средства используются Застройщиком по целевому назначению: на финансирование (возмещение) затрат на строительство Многоквартирный жилой дома, включая затраты на создание сетей инженерно-технического обеспечения с инженерным оборудованием, необходимым для их функционирования, транспортных коммуникаций, объектов озеленения и благоустройства прилегающей территории, предусмотренных утвержденной проектной документацией на строительство Многоквартирный жилой дома; затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельные участки, на которых осуществляется строительство; затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Многоквартирный жилой дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным; строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, предусмотренных соответствующей проектной документацией; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения; а также на финансирование иных затрат, предусмотренных действующим законодательством РФ, регулирующим привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных жилых домов (за исключением оптоволоконных кабельных линий передачи и иного оборудования связи, устанавливаемого оператором связи за его счет и входящих в сеть оператора связи). Вознаграждением Застройщика за оказанные услуги по Договору признаются исключительно неиспользованные по целевому назначению денежные средства, оставшиеся в распоряжении Застройщика по окончании строительства Многоквартирный жилой дома, осуществленного в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора. 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.

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

7.3.3. Передать сети инженерно-технического обеспечения с инженерным оборудованием, необходимым для их функционирования, и транспортные коммуникации, объекты озеленения и благоустройства прилегающей территории, предусмотренные проектом строительства Многоквартирного жилого дома, системы инженерно-технического обеспечения, вместе с земельными участками, на которых они расположены, за исключением земельного участка, на котором расположен Многоквартирный жилой дом, в федеральную, муниципальную либо частную собственность организаций, наделенных в соответствии с действующим законодательством РФ правом иметь в собственности и эксплуатировать соответствующие объекты. Упомянутые в пп.7.3.3. настоящего Договора объекты, включая земельные участки на которых они расположены, передаются Застройщиком в интересах Участника; Застройщик не вправе приобретать право собственности на передаваемые объекты.

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

7.5. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им полностью Цены Договора с письменного согласия Застройщика.

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.

7.6. 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 об обязательном претензионном (досудебном) порядке разрешения споров по настоящему Договору. 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 30 (тридцать) календарных 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. Участник имеет право отказаться от исполнения Договора 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 стопятидесятых – 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 Многоквартирный жилой дома, является конфиденциальной и не подлежащей 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 государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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 на обработку их персональных данных в соответствии с положениями действующего законодательства РФ. Застройщик имеет право на предоставление информации, содержащей персональные данные Участника третьим лицам по официальному запросу и только в установленных законом случаях. Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Конфиденциальность персональных данных соблюдается строго в рамках исполнения законодательства Российской Федерации.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Южные горки»

141006, Московская область, г. Мытищи,
просп. Олимпийский, вл. 29, строен. 2,

помещение № 128

ОГРН 1075050004743

ИНН 5050065154

КПП 502901001

Р/с 40702810000010001720

в АКБ "СОЮЗ" (ОАО) г. Москва

К/с 30101810400000000122

БИК 044585122

Участник:

Паспорт:

Выдан:

Код подразделения:

Дата рождения:

Место рождения:

Место регистрации:

Адрес для направления писем, уведомлений: |

_____ |

_____ |

_____ |

_____ / ***

_____ / _____

подпись / Ф.И.О. полностью |

Технические характеристики Многоквартирный жилой дома

Адрес строительства Многоквартирный жилой дома	Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, пос. Мещерино
Характеристики Многоквартирного жилого дома	<p>Конструктив - монолитный железобетонный каркас, наружные стены - газосиликатный блок с утеплением,- навесной вентилируемый фасад (фиброцементные панели на металлической подконструкции), окна - алюминиевый профиль с однокамерным стеклопакетом.</p> <p>В каждой квартире предусмотрена естественная вентиляция, холодное водоснабжение, электроснабжение, телефонизация, интернет и телевидение. Каждая квартира оборудуется газовым двухконтурным котлом с закрытой камерой сгорания, предусмотренным для индивидуального отопления и нагрева воды. Котел подключен к коаксиальному дымоходу. Входы в квартиры предусмотрены из межквартирного коридора. Высота потолков в квартирах и коридоре - 3,300 (без учета подвесного потолка).</p> <p>При входах в дом предусмотрены помещения для хранения детских колясок и велосипедов. Установка лифтов проектом не предусмотрена. Предусмотрена улучшенная отделка мест общественного пользования.</p> <p><u>Слаботочные системы:</u> Разводка коаксиальных кабельных линий передачи (телевидение) выполняется до поэтажных делителей в слаботочных отсеках электрошкафов. Оптоволоконные кабельные линии передачи и иное оборудование устанавливается оператором связи (ООО «ЗагородТелеком», ОГРН 1115030000205) в соответствии с отдельными техническими условиями для подключения Многоквартирного жилого дома к сети оператора связи. Оптоволоконная кабельная линия передачи заводится в Квартиру оператором связи для подключения оконечного оборудования Участника (при наличии соответствующего договора с оператором связи).</p>
Отделочная ведомость Квартиры	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Прихожая:</u> <ol style="list-style-type: none"> 1.1. Пол: ламинат/линолеум 1.2. Потолок: водоэмульсионная краска 1.3. Стены: Обои/покраска 2. <u>Кухня</u> <ol style="list-style-type: none"> 2.1. Пол: керамическая плитка/линолеум 2.2. Потолок: водоэмульсионная краска 2.3. Стены: Обои/покраска 3. <u>Жилые помещения:</u> <ol style="list-style-type: none"> 3.1. Пол: ламинат/линолеум 3.2. Потолок: водоэмульсионная краска 3.3. Стены: Обои/покраска 4. <u>Ванная комната/санузел:</u> <ol style="list-style-type: none"> 4.1. Пол: керамическая плитка 4.2. Потолок: водоэмульсионная краска 4.3. Стены: керамическая плитка 5. <u>Двери входные:</u> дверь металлическая 6. <u>Двери межкомнатные:</u> двери ламинированные 7. <u>Инженерное оборудование:</u> <ol style="list-style-type: none"> 7.1. Сантехническое оборудование: <ol style="list-style-type: none"> 7.1.1. Ванна/ поддон для душевой кабины 7.1.2. Раковина 7.1.3. Смеситель 7.1.4. Душевой набор 7.1.5. Унитаз напольный 7.1.6. Полотенцесушитель водяной 7.2. Осветительные приборы: <ol style="list-style-type: none"> 7.2.1. Выводы под светильники 7.3. Электрическое оборудование: <ol style="list-style-type: none"> 7.3.1. Розетки 7.3.2. Выключатели 7.3.3. Электрощиток квартирный 7.4. Отопление:

	<p>7.4.1. Радиаторы водяные</p> <p>7.5. Водоснабжение:</p> <p>7.5.1. Счетчик учета расхода холодной воды</p> <p>7.6. Газоснабжение:</p> <p>7.6.1. Газовый котел двухконтурный</p> <p>7.6.2. Счетчик учета расхода газа</p> <p>8. <u>Остекление</u>: однокамерный стеклопакет, алюминиевый профиль</p> <p>В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право замены оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по внутренней отделке Квартиры и мест общественного пользования, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки Квартиры, мест общественного пользования аналогичные материалы и оборудование с аналогичными характеристиками, аналогичного класса, модели, марки, серии, артикула без дополнительного согласования с Участником долевого строительства.</p>
Проектная площадь Объекта долевого строительства:	<p>кв.м</p> <p>Площадь Объекта долевого строительства, предусмотренная проектной документацией на Многоквартирный жилой дом, состоящая из сумм 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, рассчитываемых с коэффициентом 1. Проектная площадь Объекта долевого строительства применяется сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в Кадастровом паспорте Объекта долевого строительства, под которой 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 лоджий и балконов, веранд и террас, лестниц и кладовых.</p>

2. Характеристика Объекта долевого строительства.

Секция:	
Порядковый номер Квартиры в соответствии с проектной документацией:	
Количество комнат:	
Проектная площадь Объекта долевого строительства:	кв.м.
Состояние квартиры к моменту передачи Участнику	В соответствии с проектной документацией

3. Планировка Объекта долевого строительства

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Участник:

<p>ООО «Южные горки» 141006, Московская область, г. Мытищи, просп. Олимпийский, вл. 29, строен. 2, помещение № 128 ОГРН 1075050004743 ИНН 5050065154 КПП 502901001 Р/с 40702810000010001720 в АКБ "СОЮЗ" (ОАО) г. Москва К/с 30101810400000000122 БИК 044585122</p>	<p>ФИО Паспорт: Выдан: Код подразделения: Дата рождения: Место рождения: Место регистрации: Адрес для направления писем, уведомлений: </p>
<p>_____/***</p>	<p>_____/_____ подпись / Ф.И.О. полностью</p>