

ДОГОВОР № КЗ/____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ДОМА

г. **Королёв Московской области**

_____ **2018** года

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость-капитал», ИНН 7701681488, КПП 770101001, ОГРН 5067746842312, место нахождения юридического лица: Россия, 105066, г. Москва, ул. Н. Басманная, д.12, стр. 2, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» в лице Генерального директора **Кузнецова Вячеслава Викторовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

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

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. **Объект недвижимости** – 17-ти этажный 3-х секционный жилой дом серии П44Т со встроенными административно-общественными помещениями по адресу: **Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Тихонравова, д. 29, корп. 3.**

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

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

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ

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

2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- Заключенный между Муниципальным образованием «Городской округ Королёв Московской области» (арендодатель) и ООО «Недвижимость-капитал» (арендатор) Договор аренды земельного участка №2/Ю/15 от 25 мая 2015 г. в отношении земельного участка, находящегося по адресу: Московская обл., г. Королёв, мкр-н Юбилейный, ул. Тихонравова, д.29, кадастровый номер 50:45:0050102:13, площадью 60982,0 кв.м. из земель населенных пунктов, предоставленный под жилую застройку;

- Разрешение на строительство №RU50-16-10016-2017 на строительство объекта капитального строительства, выдано Министерством строительного комплекса Московской области 28.12.2017.

2,3. Проектная декларация размещена в сети Интернет на сайте <http://www.sky-grad.ru>.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену договора в установленный Договором срок и принять Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

3.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение ____ комнатная квартира, условный № ____, номер на площадке ____ (слева направо от входа в межквартирный холл), проектной общей

приведенной площадью ___ м², расположенная на ___-м этаже, в подъезде №___ Объекта недвижимости по строительному адресу: **Московская обл., г. Королёв, мкр-н Юбилейный, ул. Тихонравова, д. 29, корп.3** (далее – Квартира).

Перечень строительного-монтажных и черновых отделочных работ, выполняемых на объекте долевого строительства (квартира):

Стены и перегородки:

- Выполняются все стены по периметру квартиры, внутриквартирные несущие стены из железобетонных плит и ненесущие перегородки в объеме проекта;

Полы:

- Полы выполняются из сборных железобетонных плит в объеме проектной документации;

Потолки:

- Потолки выполняются из сборных железобетонных плит в объеме проектной документации;

Двери и окна:

- Устанавливается входная дверь;
- Двери на балконы и лоджии - стеклопакеты из ПВХ профиля;
- Окна - стеклопакеты из ПВХ профиля;
- Межкомнатные двери не устанавливаются;

Балконы и лоджии:

- Балконы и лоджии выполняются в соответствии с проектом и конструктивным решением дома, отделочные работы не производятся;

Отопление:

- Отопление выполняется по проекту с установкой отопительных приборов;

Вентиляция:

- Монтируются сборные вентиляционные блоки, вентиляционные решётки не устанавливаются;

Холодное и горячее водоснабжение:

- Выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами под сантехприборы и полотенцесушитель, внутриквартирная разводка не выполняется, сантехприборы и полотенцесушитель не устанавливаются. Для учета водопотребления устанавливается индивидуальный прибор учета;

Канализация:

- Монтируется канализационный стояк с установкой фасонных частей (отводов) с заглушками, без монтажа трубных разводов и установки сантехприборов;

Электроснабжение и слаботочные сети:

- Монтируется электрический щиток в квартире;
- Осуществляется скрытая прокладка электропроводки и радиофикации в соответствии с проектом, с установкой розеток;
- Ввод в квартиру и разводка по квартире слаботочных сетей (ТВ, телефон, интернет, домофония и т.п.) не выполняется;

Кондиционирование:

- Установка/подключение системы кондиционирования выполняется самостоятельно Участником после оформления (регистрации) Участником права собственности на квартиру. При этом Участник самостоятельно, собственными силами и средствами обязуется согласовать с эксплуатирующей организацией все необходимые мероприятия и действия по установке/подключению наружных блоков системы кондиционирования, а также устанавливать наружные блоки кондиционеров только в места, предусмотренные проектом и согласованные с эксплуатирующей организацией;

Все остальные строительные-монтажные работы по отделке жилых помещений выполняются участником долевого строительства самостоятельно, собственными силами и средствами.

План Квартиры указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

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

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена настоящего Договора составляет: _____ (_____) руб. 00 коп.

Цена Договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади Квартиры и проектной общей приведенной площади Квартиры. Цена одного квадратного метра составляет _____ (_____) руб. 00 коп.

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

4.3. В счет оплаты Цены Договора Участник долевого строительства вносит на расчетный счет Застройщика в течение _____ рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

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

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

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

4.6. Если фактическая общая приведенная площадь Квартиры в соответствии с обмером, произведенным органом технического учета, меньше проектной, то Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 (Десяти) банковских дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

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

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Участнику долевого строительства Квартиры и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту по окончании строительства в срок не позднее II квартала 2020 года.

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

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

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

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

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

дней со дня получения указанного сообщения.

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

6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

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

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

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

6.2. Участник долевого строительства обязуется:

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

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

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

8. РАСТОРЖЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору:
- залог согласно ст.13-15 Федерального закона об участии в долевом строительстве.

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

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

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

10.4. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде, в том числе доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером, заказным отправлением либо по электронной почте по адресу post@sky-grad.ru. Вся переписка, касающаяся взаимоотношений Сторон по исполнению настоящего Договора, осуществляется по адресам, указанным в нем. В случае изменения паспортных данных, места жительства (регистрации), реквизитов, юридического адреса, Участник долевого строительства незамедлительно в срок, не превышающий 5 (пяти) календарных дней обязан в письменной форме с уведомлением известить Застройщика о таких изменениях. При отсутствии такого извещения переписка, отправленная по прежнему указанному в Договоре адресу (реквизитам) Участника долевого строительства, считается не надлежаще отправленной.

10.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации

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

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ

«ЗАСТРОЙЩИК»

ООО «Недвижимость-капитал»

Почтовый адрес: 141090, Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Пионерская, д. ¼, помещение XXXIX. ИНН 7701681488, КПП 770101001, ОГРН 5067746842312.

Банковские реквизиты:

Р/с 40702810340170103950 в ПАО Сбербанк г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

Генеральный директор

_____/В.В. Кузнецов/
М.П.

«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

ФИО

Тел. _____/ФИО/

План Квартиры №



Вид объекта строительства	17-ти этажный 3-х секционный жилой дом серии П44Т со встроенными административно-общественными помещениями
Назначение объекта строительства	Жилое
Общая этажность	17
Общая площадь многоквартирного дома, кв.м.	16 165,00
Материал наружных стен	сборные железобетонные панели с облицовкой цементно-песчаной плиткой
Материал поэтажных перекрытий	Сплошные сборные ж/б панели толщиной 140 мм из бетона кл. В20
Сейсмостойкость	Не нормируется
Энергоэффективность	Класс В

**Генеральный директор
ООО «Недвижимость-капитал»**

_____ **В.В.Кузнецов**

_____ **ФИО**