

Договор № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

Московская область

ООО «Капустино-Ресурс», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Малунеева Андрея Ивановича, с одной стороны, и
ГР РФ _____ именуемый в дальнейшем «**Участник**» или «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании «**Стороны**», а по отдельности, именуемые как «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

Статья 1. ЮРИДИЧЕСКИЕ ГАРАНТИИ И ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок с кадастровым номером 50:12:0060211:51, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, с.п. Федоскинское, северо-восточнее д. Капустино (далее по тексту Договора – «**Земельный участок**») и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту Договора – Закон № 214-ФЗ или Закона об участии в долевом строительстве), для строительства (создания) на земельном участке в соответствии с проектной документацией многоквартирного жилого дома, включая затраты и обязательства Застройщика, прямо или косвенно связанные с возникновением у Застройщика права собственности на вышеуказанный Земельный участок, в том числе оформление права собственности на него, затраты по подготовке документации по планировке территории (на которой расположен Земельный участок под строящимся многоквартирным жилым домом) и выполнение работ по обустройству прилегающей к строящемуся многоквартирному жилому дому территории и необходимых для его жизнеобеспечения объектов инженерной инфраструктуры (внеплощадочные, внутриплощадочные сети, сети и сооружения электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, хозяйственно-бытового и ливневого канализования и др.), затраты на объект социальной инфраструктуры, предусмотренный п. 1.3 Договора, и иные затраты Застройщика, предусмотренные ст.18 Закона № 214-ФЗ.

1.2. **Участник долевого строительства** – лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства (создания) многоквартирного жилого дома на условиях настоящего Договора, включая затраты и обязательства Застройщика, прямо или косвенно связанные с возникновением у Застройщика права собственности на вышеуказанный Земельный участок, в том числе оформление права собственности на указанный в п. 1.1 Договора Земельный участок, затраты по подготовке документации по планировке территории (на которой расположен Земельный участок под строящимся многоквартирным жилым домом) и выполнения работ по обустройству прилегающей к строящемуся многоквартирному жилому дому территории и необходимых для его жизнеобеспечения объектов инженерной инфраструктуры, затраты на объект социальной инфраструктуры, предусмотренный п. 1.3 настоящей статьи Договора, и иные затраты Застройщика, предусмотренные ст.18 Закона № 214-ФЗ.

1.3. На основании проектной декларации, размещенной в сети Интернет на официальном сайте Застройщика: zap-bereg.ru, Застройщик осуществляет строительство объекта социальной инфраструктуры – аптеки, кабинета врача общей практики (далее – объект социальной инфраструктуры) для последующей ее передачи в муниципальную собственность, затраты на строительство которого возмещаются частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве Многоквартирного дома, с учетом требований, установленных ст. 18 и ст. 18.1 Закона № 214-ФЗ, а именно:

- денежные средства, уплачиваемые всеми участниками долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве Многоквартирного дома, в том числе, подлежат использованию Застройщиком в целях возмещение затрат на подготовку документации по

планировке территории, на строительство в границах такой территории объекта социальной инфраструктуры, подлежащей безвозмездной передаче Застройщиком в муниципальную собственность, на уплату процентов по целевым кредитам на строительство такого объекта социальной инфраструктуры.

1.4. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного жилого дома подтверждают:

1.4.1. Право собственности Застройщика на Земельный участок с кадастровым номером 50:12:0060211:51, находящийся по адресу: Московская область, Мытищинский район, с.п. Федоскинское, северо-восточнее д. Капустино, зарегистрировано 02.10.2017 г., запись регистрации № 50-2-1-2-0330-17.

1.4.2. Разрешение на строительство № RU50-24-9776-2017 от 08.12.2017 года, выдано Министерством строительного комплекса Московской области. Срок действия разрешения – до 08.08.2019 года.

1.4.3. Проектная декларация размещена в сети Интернет на официальном сайте Застройщика: zap-bereg.ru

1.5. Участник гарантирует Застройщику, что он:

1.5.1. Не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.

1.5.2. Не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению настоящего Договора.

1.6. Участник подтверждает, что:

1.6.1. До подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;
- о полномочности Застройщика, а также полномочиях руководящих лиц;
- о способах обеспечения исполнения обязательств по Договору;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства многоквартирного жилого дома;
- о возникновении имущественных прав на объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором;
- об объекте социальной инфраструктуры;
- о моменте возникновения права собственности Участника на объект долевого строительства.

1.6.2. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

1.6.3. Участник участвует в долевом строительстве в соответствии с настоящим Договором, Законом № 214-ФЗ, осведомлен о ситуации на рынке строительства и недвижимости в Московской области и Российской Федерации.

1.7. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений настоящего Договора.

Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, в том числе с привлечением средств Участника долевого строительства построить (создать) малоэтажный жилой комплекс «Западный берег» по адресу: Московская область, г.о. Мытищи, вблизи деревни Капустино, Корпус 1. Жилой дом. Уточнение адреса: Московская область, г. Мытищи, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, северо-восточнее д. Капустино, имеющий следующие основные характеристики согласно проектной документации (ориентировочно):

Количество секций (по проекту): 15 шт.

Проектная общая площадь многоквартирного жилого дома — 21 210,4 кв.м, в том числе

Площадь жилого здания: 16 442,9 кв.м;

Машино-мест в подземной части – 34 шт.

Этажность: 4-5 этажей с учетом подземного этажа.

Материал наружных стен и каркаса объекта (согласно проектной документации утвержденной положительным заключением экспертизы): монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, блоки);

Материал перекрытий (согласно проектной документации утвержденной положительным заключением экспертизы): монолитные железобетонные;

Класс энергоэффективности: B+;

(далее – «**Многоквартирный дом**») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства, входящее в состав Многоквартирного дома **жилое помещение (квартира)** (далее по тексту Договора – «**Объект**» или «**Объект долевого строительства**») со следующими основными характеристиками Объекта:

Секция – _____

Этаж – _____

Номер квартиры на площадке № _____

Номер квартиры на площадке отсчитывается от лифта слева направо.

Общая приведенная площадь жилого помещения (включая общую площадь жилого и вспомогательного назначения, балкона и/или лоджии и/или террасы - с коэффициентом¹) – _____

Количество и площади комнат:

- жилая комната _____

Помещения вспомогательного использования: - _____

с целью оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства, а также реализовать необходимую обеспеченность Многоквартирного дома инженерными сетями, объектами инфраструктуры, в том числе социальной, благоустройством прилегающей территории, в объеме, предусмотренном проектной документацией, а Участник обязуется уплатить цену Договора и принять Объект в порядке и в сроки, определенные настоящим Договором.

2.2. По окончании строительства адрес Многоквартирного дома может быть уточнен в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений в Московской области.

Уточнение площади Объекта (в том числе - площадь жилых, вспомогательных помещений, балконов/лоджий) производится на основании данных, указанных в Техническом плане здания, в составе с поэтажным планом Многоквартирного дома (далее – «Техническая документация»), составленным уполномоченным лицом, осуществляющим кадастровую деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (далее – «Кадастровый инженер») по итогам обмеров произведенных Кадастровым инженером после выполнения работ по планировке Объекта (возведению внутриквартирных перегородок) (далее по Договору – «фактическая площадь»).

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной.

Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение общей приведенной площади Объекта долевого строительства (проектной) и фактической площади Объекта существенными изменениями Объекта долевого строительства.

Любое отклонение/расхождение фактической площади Объекта долевого строительства от общей приведенной площади Объекта, определенной/уточненной по окончании выполнения работ по планировке Объекта (возведению внутриквартирных перегородок) и любых отделочных работ в Объекте, Сторонами не признается существенными изменениями Объекта долевого строительства.

В случае отклонения (изменения) фактической площади Объекта долевого строительства от указанной в п. 2.1 Договора общей площади Объекта на момент передачи Участнику как в большую, так и в меньшую сторону, влечет за собой изменение цены Договора в порядке, предусмотренном п.4.6 настоящего Договора.

Участнику долевого строительства известно, что:

в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества и

¹ Проектная площадь лоджий, балконов Объекта указывается с понижающими коэффициентами для лоджий – 0,5, для балконов - 0,3.

порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, при государственной регистрации права собственности Участника на Объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним указывается только общая сумма площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «общая площадь», а площадь балконов и лоджий находит свое отражение в Технической документации.

2.3. Передача Объекта Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи – не позднее II квартала 2020 года.

Обязательства Застройщика перед Участником по настоящему Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта.

Обязательства Участника перед Застройщиком считаются выполненными с момента внесения в полном объеме денежных средств по Договору (в т.ч. 100% оплаты цены Договора, (при необходимости) неустойки (пени, штраф), предусмотренные Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора) и подписания Акта приема-передачи Объекта.

2.4. Принимая во внимание возможное отклонение фактической площади Объекта долевого строительства от площади Объекта, определенной/уточненной по окончании выполнения работ по планировке Объекта (возведении внутриквартирных перегородок), Стороны пришли к соглашению, что в Акте приема-передачи Объекта указывают фактическую площадь Объекта, установленную Кадастровым инженером согласно п.2.2 Договора.

2.5. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию: IV квартал 2019 года.

В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию.

2.6. Застройщик вправе, а Участник долевого строительства ознакомлен и согласен без подписания дополнительного соглашения:

2.6.1. В проект Многоквартирного дома могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь жилых и/или нежилых помещений, являющихся объектами долевого строительства, при условии сохранения количества комнат каждого из объектов долевого строительства, в том числе внесены изменения по виду/количеству объекта социальной инфраструктуры. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства, за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации. В случае отклонения (изменения) фактической площади Объекта долевого строительства от указанной в п. 2.1 Договора общей площади Объекта на момент передачи Участнику как в большую, так и в меньшую сторону, влечет за собой изменение цены Договора в порядке, предусмотренном п.4.6 настоящего Договора.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик проинформирует Участника путем размещения данной информации в сети интернет и/или иных средствах массовой информации.

2.7. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.8. Право собственности Участника на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. В указанных целях, Участник долевого строительства самостоятельно оформляет в регистрирующем органе право собственности на Объект.

У Участника одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект возникает доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома (а также на Земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома и расположенные в нем и на указанном Земельном участке объекты).

Земельный участок, на котором расположены Многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит в общую долевую собственность собственников помещений в Многоквартирном доме в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

Размер доли Участника в общем имуществе Многоквартирного дома определяется пропорционально доле принадлежащего ему помещения в Многоквартирном доме (площади Объекта), после завершения строительства и проведения обмеров Кадастровым инженером.

2.9. Способы обеспечения исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору:

2.9.1. Застройщик передает Участнику долевого строительства в залог Земельный участок, указанный в п. 1.1 настоящего Договора и строящийся на этом земельном участке Многоквартирный дом, в обеспечение исполнения следующих своих обязательств по Договору:

1) по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или Договором;

2) по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или федеральными законами денежных средств.

При этом Залогодателем является – Застройщик, а Залогодержателями – участники долевого строительства.

Статья 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многоквартирного дома, включая финансирование за счет собственных и/или привлеченных денежных средств, а также производство строительно-монтажных и иных работ, необходимых для обеспечения Многоквартирного дома инженерной инфраструктурой, в соответствии со статьей 1 настоящего Договора. Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять строительство Многоквартирного дома, выполнять функции Заказчика, Генерального подрядчика и/или привлекать для строительства Многоквартирного дома любых третьих лиц по своему усмотрению.

3.1.2. Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект Участника.

3.1.3. Передать Участнику Объект по Акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, не позднее срока, указанного в п. 2.3 Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору надлежащим образом (в том числе внесение в полном объеме денежных средств по Договору, включая 100% оплату цены Договора, (при необходимости) пеней/штрафов, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора).

Невнесение Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по Договору (в т.ч. неоплата 100% цены Договора и/или (при необходимости) пеней/штрафов, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора), является основанием для Застройщика не передавать Участнику долевого строительства Объект и не подписывать Акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта до момента исполнения Участником долевого строительства обязанности по внесению в полном объеме денежных средств по Договору. В случае невнесения Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по договору на Застройщика не распространяются положения настоящего Договора и законодательства Российской Федерации об ответственности за нарушение сроков передачи Застройщиком Объекта.

Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.1.4. Обстоятельствами, прекращающими обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

- оформление Акта приема-передачи Объекта;

- иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.5. Застройщик вправе:

3.1.5.1. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

3.1.5.2. Оказать Участнику содействие в оформлении права собственности на Объект на условиях отдельного договора.

3.1.6. **Застройщик гарантирует**, что на дату подписания настоящего Договора права на Объект под арестом не состоят, не являются предметом судебного разбирательства.

3.1.7. Застройщик настоящим уведомляет Участника долевого строительства об ограничении прав и обременении Земельного участка с кадастровым номером 50:12:0060211:51 в

виде ипотеки в пользу Компании «КАНВАТИС ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД» в соответствии с Договором об ипотеке (залоге) от 27.07.2009 года (регистрация 10.08.2009 г. за № 50-50-12/054/2009-438) и Договором переуступки прав от 01.08.2013 № 1 (регистрация 02.10.2013, № 50-50-12/065/2013-246).

3.2. Участник обязуется:

3.2.1. Внести в полном объеме денежные средства, предусмотренные Договором (включая 100% оплату цены Договора, а также (при необходимости) неустойку (пени, штрафы), предусмотренные Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора) в размере, сроке и порядке, установленные настоящим Договором и/или Законом № 214-ФЗ.

3.2.2. Не проводить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, затрагивающие несущие конструкции Объекта и Многоквартирного дома и приводящие к их деформации, разрушению, снижению несущей способности и устойчивости, а также не проводить работы, затрагивающие фасад Многоквартирного дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений и т.д.).

В противном случае Участник несет все затраты по приведению Объекта в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика. В любом случае затраты по производству таких работ несет Участник.

3.2.3. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения соответствующего сообщения от Застройщика, лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью:

3.2.3.1. В случае наличия оснований для доплаты в соответствии с п. 4.6 и/или п. 4.7 Договора, внести соответствующие денежные средства на расчетный счет Застройщика;

3.2.3.2. Подписать Акт приема-передачи Объекта;

3.2.3.3. При уклонении Участника от принятия Объекта (в том числе, но не ограничиваясь: не подписание Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта без мотивированного отказа, неявка для подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта), по истечении двух месяцев со дня предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

3.2.4. Участник обязуется самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (оплата содержания и ремонта Многоквартирного дома, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта.

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта, с момента подписания Акта приема-передачи Объекта.

3.2.4.1. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Многоквартирный дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию, до даты заключения договора управления многоквартирным домом между Застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления или определения (выбора) управляющей компании и/или до изменения способа управления Многоквартирным домом собственниками в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Участник заключает договор управления многоквартирным домом с указанной Застройщиком управляющей компанией одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта и перечисляет на счет управляющей компании денежные средства (аванс) в размере не менее чем за два месяца вперед на оплату расходов по техническому обслуживанию Многоквартирного дома и коммунальных услуг, если иное не предусмотрено условиями договора с управляющей компанией.

3.2.5. Участник вправе заключить с Застройщиком, либо указанным им третьим лицом, возмездный договор об оказании содействия в регистрации права собственности на Объект, а также предоставить Застройщику документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для регистрации права собственности Участника на Объект.

В случае отказа Участника от заключения такого договора Застройщик не несет ответственности за обстоятельства, которые могут возникнуть при самостоятельной регистрации Участником права собственности на Объект.

3.2.6. Участник обязуется уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) об изменении почтового адреса и банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.

3.2.7. После подписания Договора в течение 5 (Пяти) дней, Участник долевого строительства обязан предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

3.2.8. Участник обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта самостоятельно, за свой счет получить необходимые документы и обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для государственной регистрации своего права собственности на Объект.

3.2.9. Участник вправе после передачи ему Объекта по Акту приема-передачи осуществлять строительно-ремонтные работы в Объекте только в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (включая переустройство и перепланировку помещения) и при условии согласования данных работ в т.ч. с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией.

В случае нарушения вышеуказанного обязательства, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 20% (двадцати процентов) от Цены Договора, а также приведения Объекта в состояние, в котором он находился до проведения Участником работ. В любом случае затраты по производству таких работ в полном объеме несет Участник. Кроме того, Застройщик вправе потребовать возместить причиненные ему такими изменениями убытки.

Убытки, штрафы, пени возмещаются Участником в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

3.2.10. Участник предупрежден и настоящим дает свое согласие на последующие (до и после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию) раздел, межевания (размежевания) и иное изменение границ Земельного участка и дополнительного согласия (в том числе письменного) не требуется.

3.2.10.1. Участник предупрежден и согласен с тем, что границы и размер земельного участка, которые будут установлены под законченный строительством Многоквартирный дом определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации.

3.2.10.2. Участник настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для формирования/разделения Земельного участка таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Многоквартирного дома представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности / аренды на все земельные участки, образованные в результате разделения Земельного участка. Земельные участки, образованные после разделения Земельного участка, и не занятые под строительство Многоквартирного дома, не будут находиться в залоге у Участника в соответствии с п. 1 ст.13 Закона № 214-ФЗ.

3.2.10.3. Участник дает свое согласие на изменение правового режима Земельного участка и/или вновь образованных земельных участков (вида разрешенного использования).

3.2.10.4. Настоящим Участник дает свое согласие также на изменения предмета залога, то есть на замену залога на Земельный участок на залог на земельные участки, образованные в результате раздела Земельного участка под строящимся Многоквартирным домом или на части Земельного участка под строящимся Многоквартирным домом, а также подтверждает свое согласие на осуществление всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных изменений.

3.2.10.5. По требованию Застройщика в целях раздела и/или образования частей Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога Участник долевого строительства в течение 10 (Десяти) дней с момента получения письменного запроса от Застройщика обязуется предоставить последнему необходимые документы для раздела и/или образования частей Земельного участка, государственной

регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление либо доверенность Участника долевого строительства на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

Статья 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена настоящего Договора состоит из суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика и по возмещению затрат на строительство (создание) и выполнение работ по обустройству территории Многоквартирного дома, в том числе затрат, согласно п. п. 1.1, 1.2, 2.1 Договора, относящихся к Объекту долевого строительства, в том числе подготовки документации по планировке территории Земельного участка и выполнении работ по строительству необходимых для жизнеобеспечения Многоквартирного дома инженерной инфраструктурой, транспортных объектов (дорог, стоянок и т.д.) и др., затрат в связи со строительством объекта социальной инфраструктуры согласно п. 1.3 Договора, а также иных затрат в соответствии со ст. ст. 18 и 18.1 Закона №214-ФЗ, НДС не облагается.

4.2. **На дату подписания настоящего Договора Цена Договора определена Сторонами в размере _____ (_____) рублей**, НДС не облагается.

Цена за 1 (Один) квадратный метр площади (инвестируемой и фактической) Объекта долевого строительства составляет - _____ (_____) рублей.

Цена настоящего Договора может быть изменена в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

4.3. Экономия (перерасход) денежных средств, возникающая по окончании строительства (разница между суммой денежных средств по возмещению затрат на строительство и ценой настоящего договора) возврату Участнику не подлежит. Участник не компенсирует Застройщику дополнительные затраты на строительство в случае перерасхода средств.

Указанная экономия признается дополнительным вознаграждением Застройщика за оказанные им услуги и определяется согласно учетной политике Застройщика.

4.4. Факт оказания услуг Застройщика подтверждается Актом приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта, в том числе, подписанных в одностороннем порядке.

4.5. Цена Договора, указанная в п. 4.2 настоящего Договора, оплачивается Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента государственной регистрации Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.6. Цена Договора подлежит изменению в порядке, установленном настоящим Договором, после получения Застройщиком Технической документации в отношении Многоквартирного дома по правилам, установленным законодательством Российской Федерации. Стороны после получения Участником от Застройщика сообщения о получении Застройщиком Технической документации, обязаны произвести между собой следующие расчеты:

Сумма, подлежащая доплате или возврату, рассчитывается следующим образом:

Разница в площади между фактической площадью Объекта, установленной по данным Технической документации² Многоквартирного дома и общей приведенной площадью Объекта (проектной), указанной в п. 2.1 Договора умножается на стоимость **1 кв.м., равную _____ (_____) рублей.**

Дополнительные денежные средства (сумма к доплате) оплачиваются Участником в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения, указанного в п. 3.2.3 Договора, но в любом случае до подписания Акта приема-передачи Объекта. В случае неуплаты Участником долевого строительства указанных средств в назначенный срок Застройщик вправе расторгнуть (отказаться от исполнения в одностороннем внесудебном порядке) настоящий Договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4.7. Стороны пришли к соглашению, что ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы доплаты/переплаты проценты в порядке статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать их уплаты.

² Площадь Объекта по данным Технической документации включает в себя жилую площадь, площадь помещений вспомогательного назначения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в квартире, а также площадь балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом.

4.8. Оформление государственной регистрации права собственности Участника на Объект и связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость настоящего Договора.

4.9. Стороны согласовали, что затраты по государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему Застройщик и Участник долевого строительства несут в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 5. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать настоящему Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта в Многоквартирном доме.

5.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи несет Застройщик.

5.4. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами.

Статья 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и при условии получения письменного согласия от Застройщика на такую уступку и/или перевод долга.

Письменное согласие Застройщика осуществляется путем проставления печати Застройщика и подписи его ответственного должностного лица на всех подписанных Участником долевого строительства и лицом, которому Участник уступает права требования, экземплярах договора (соглашения) уступки прав требования.

6.2. Договор (соглашение) уступки прав требования и/или перевод долга по настоящему Договору подлежит государственной регистрации и допускается только до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта Участнику долевого строительства.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки со штампом регистрирующего органа, должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки прав требования. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

6.3. Вся корреспонденция (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.), которая должна либо может быть направлена в рамках Договора, должна быть выполнена в письменном виде, подписана уполномоченным представителем Стороны-отправителя и может быть направлена в адрес Стороны-получателя ценными письмами с описью вложения и/или заказными письмами с описью вложения и уведомлением о вручении.

При этом корреспонденция будет считаться полученной в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом либо удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по

указанному адресу, либо при возврате отправленной корреспонденции в адрес Стороны-отправителя, в день удостоверения работником почтовой службы факта истечения срока хранения корреспонденции

Указанная в настоящем пункте корреспонденция должна направляться Сторонами по адресам, указанным в Договоре.

Статья 7. ОСНОВАНИЯ, ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА И ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и в иных случаях, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расторжение (прекращение) настоящего Договора влечет прекращение обязательств Сторон по нему, за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с его расторжением.

7.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

7.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

7.4. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из сроков, установленных пунктом 4.5 настоящего Договора, более чем на 5(Пять) рабочих дней, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. В указанном случае одностороннее расторжение Застройщиком Договора будет считаться произошедшим по вине Участника долевого строительства. При этом Застройщик не менее чем за 15(Пятнадцать) календарных дней до даты отказа от Договора обязан направить Участнику долевого строительства (заказным письмом с описью вложения) письменное требование исполнить обязательство по оплате Объекта долевого участия, предупредив Участника долевого строительства о последствиях неисполнения данного требования. В случае неисполнения Участником долевого строительства требования Застройщика о надлежащем выполнении обязанностей по оплате Цены Договора/ее части и при наличии у Застройщика сведений о получении письма Участником долевого строительства либо при возврате письма оператором почтовой связи по причине отказа Участника долевого строительства от получения письма или отсутствия Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу либо с отметкой об истечении срока хранения Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. При этом Застройщик вправе составить Акт об одностороннем отказе от настоящего Договора либо иной документ, которые будут являться основанием для государственной регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним прав Застройщика в отношении Объекта долевого строительства.

7.5. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что невыполнение/ненадлежащее выполнение Участником долевого строительства указанного в п. 7.4 настоящего Договора письменного требования Застройщика исполнить обязательство по оплате Объекта долевого участия, является отказом Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора и, в случае наступления данных обстоятельств, права требования на Объект долевого строительства, являющиеся предметом настоящего Договора, подлежат государственной регистрации в Регистрирующем органе за Застройщиком.

Статья 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством неустойки (штрафы, пени).

8.2. В случае нарушения Участником долевого строительства установленных настоящим Договором сроков внесения платежей, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленным Законом № 214-ФЗ.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта (с учетом п. 3.1.3 Договора), Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным Законом № 214-ФЗ.

8.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.п. 3.2.2, 3.2.9 настоящего Договора последний несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от цены Договора.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

8.5. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.п. 3.2.10.5 Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку (пени) в размере 0,5% (ноль целых и пять десятых процента) от Цены Договора за каждый день просрочки.

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

8.7. В случае, если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к существенному ухудшению его качества, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. Сроки работ по устранению недостатков согласовываются Сторонами, указываются в подписываемом двустороннем акте с описанием недостатков Объекта, но не могут быть менее чем 30 (тридцать) календарных дней с даты подписания Сторонами двустороннего акта с описанием недостатков Объекта.

При этом обязанность доказывания фактов отступления качества Объекта от условий настоящего Договора и существенного ухудшения его качества, а также наличия причинно-следственной связи между данными фактами и действиями (бездействием) Застройщика возлагается на Участника долевого строительства.

Существенным признается такое нарушение требований к качеству Объекта, при котором невозможность использования Объекта очевидна (т.е. может быть установлена без применения специальных познаний и средств), либо использование Объекта с неизбежностью повлечет возникновение угрозы жизни и здоровью Участника долевого строительства.

8.8. При приемке Объекта Участник долевого строительства обязан заявить Застройщику о его существенных недостатках, несоответствии условиям настоящего Договора.

8.8.1. В случае непринятия без мотивированного обоснования Участником долевого строительства Объекта в установленный настоящим Договором срок, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

8.8.2. Если Многоквартирный дом передан в управление управляющей/эксплуатирующей организации, то при обнаружении Участником долевого строительства отступлений качества Объекта от условий настоящего Договора и/или существенного ухудшения его качества, указанные обстоятельства и причины их возникновения должна также письменно подтвердить Застройщику и управляющая/эксплуатирующая Многоквартирный дом организация.

8.9. В случае нарушения Участником долевого строительства срока, указанного в п. 3.2.7 Договора, не предоставления необходимых документов для государственной регистрации Договор, Застройщик вправе не производить государственной регистрации Договора, обязательства Сторон по Договору не возникают, в том числе ответственность Застройщика перед Участником долевого строительства. При этом по истечении срока, указанного в п. 3.2.7 Договора, Застройщик вправе заключить договор участия в долевом строительстве на Объект долевого строительства с иным лицом.

8.10. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение настоящего Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента

должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

8.11. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, возникновение которых не зависит от воли Сторон и делает невозможным выполнение Сторонами своих обязательств по настоящему Договору. При этом наличие обстоятельств непреодолимой силы должно подтверждаться документами, выданными соответствующими уполномоченными органами.

Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с момента их наступления, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как на обстоятельства, освобождающие от ответственности.

Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х (Трех) месяцев, стороны вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

8.12. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

Статья 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в Суд.

9.2. При разрешении споров Стороны руководствуются настоящим Договором, а в случаях, не урегулированных Договором – действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

9.4. Настоящий Договор подписывается Застройщиком и Участником (либо их представителями), подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

С момента подписания Договора все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

9.5. Настоящий Договор составлен в Трёх экземплярах, один – для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, один – для Участника, один экземпляр – для Застройщика. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

9.6. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.7. При изменении реквизитов: адреса, номера расчетного счета, и др., изменившая реквизиты Сторона обязана в письменной форме уведомить другую сторону о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей стороны за вызванные этим последствия. Действия, совершенные по старым реквизитам, до даты получения Стороной указанного уведомления об изменении реквизитов, являются надлежащим исполнением обязательств.

9.8. Приложения:

9.8.1. Приложение №1 – План Объекта долевого строительства;

9.8.2. Приложение № 2 - ПЕРЕЧЕНЬ СТРОИТЕЛЬНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ НА ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Капустино-Ресурс»

Юридический адрес: 143032, Московская область, Одинцовский район, поселок Горки-10, д.10/1

ОГРН 1095029002320, ИНН 5029124819,

КПП 503201001

Банковские реквизиты:

Участник долевого строительства:

Гр. РФ _____

р/сч 40702810640000010509
ПАО Сбербанк г. Москва
БИК 044525225
к/сч 30101810400000000225
тел. 8 (495) 507-3287

Генеральный директор

_____ **Малунеев А.И.** _____

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРА),
расположенного в Многоквартирном доме - корпус № 1,
по строительному адресу: Московская область, г.о. Мытищи, вблизи деревни Капустино, корпус 1,
основные характеристики которого определены в п.2.1 Договора.

Застройщик:

ООО «Капустино-Ресурс»

Юридический адрес: 143032, Московская область, Одинцовский район, поселок Горки-10, д.10/1

ОГРН 1095029002320, **ИНН** 5029124819,

КПП 503201001

Банковские реквизиты:

р/сч 40702810640000010509

ПАО Сбербанк г. Москва

БИК 044525225

к/сч 30101810400000000225

тел. 8 (495) 507-3287

Участник долевого строительства:

Гр. РФ _____

Генеральный директор

_____ **Малунеев А.И.**

**ПЕРЕЧЕНЬ СТРОИТЕЛЬНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ,
ВЫПОЛНЯЕМЫХ НА ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (квартира)**

Объект долевого строительства - жилое помещение (квартира), передается Застройщиком Участнику **без отделки** и инженерного оборудования в следующей степени готовности:

без: санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, устройства полов, отделки стен любыми отделочными материалами, отделки потолка (бетонная плита – монолитное железобетонное перекрытие), любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству Российской Федерации под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования жилых помещений).

Перечень строительных работ и систем инженерного обеспечения, выполняемых в Объекте долевого строительства в соответствии с проектной декларацией:

1. Стены и перегородки.
2. Входная дверь и окна.
3. Отопление - установка приборов отопления.
4. Вентиляция - отвод от вентиляционного короба на кухне, ванной комнате и туалете.
5. Холодное и горячее водоснабжение - точки присоединения к стоякам водоснабжения.
6. Канализация - точка присоединения к стояку канализации.
7. Электроснабжение – щиток механизации, освещение.
8. Слаботочные сети – радиоточка, пожарный извещатель.

- Перечень строительных работ и систем инженерного обеспечения, выполняемых в Объекте долевого строительства, выполняется в соответствии с утвержденной проектной документацией.

Застройщик:

ООО «Капустино-Ресурс»
Юридический адрес: 143032, Московская область, Одинцовский район, поселок Горки-10, д.10/1

ОГРН 1095029002320, ИНН 5029124819, КПП 503201001

Банковские реквизиты:

р/сч 40702810640000010509
ПАО Сбербанк г. Москва
БИК 044525225
к/сч 30101810400000000225
тел. 8 (495) 507-3287

Участник долевого строительства:

Гр. РФ

Генеральный директор

_____ Малунеев А.И.
