

ДОГОВОР № 3-1А-____
участия в долевом строительстве

город Москва

«__» _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ГлавГрадОСтрой», ИНН: 7710532690, ОГРН: 1047796158387, дата государственной регистрации: 12.03.2004г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Московской области, КПП: 503601001 в лице Генерального директора Вешневого Виктора Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

гражданин(ка) РФ _____, пол: _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт гражданина(ки) РФ _____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрированная по адресу: _____ (именуется в дальнейшем - Участник долевого строительства), с другой стороны, вместе именуемые Стороны, руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, 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 по тексту – Федеральный закон № 214-ФЗ), заключили настоящий Договор (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный Договором срок построить на земельном участке кадастровый номер 50:55:0000000:28, 510-квартирный 20-22-этажный 6-секционный жилой дом со встроенной взрослой поликлиникой по адресу: Московская область, город Подольск, улица Садовая, дом 3, корпус 1А. (далее именуется Дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. Объектом долевого строительства является жилое помещение _____ (_____), подъезд (секция) № _____ в доме по адресу: Московская область, город Подольск, улица Садовая, дом 3, корпус 1А, состоящее из **1 (одной)** комнаты, расположенной на _____-м этаже, общей площадью по проекту _____ кв.м., общей площадью жилого помещения с учетом площади помещений вспомогательного назначения балконов или лоджий _____ кв.м. (с понижающим коэффициентом для лоджий 0,5 и для балконов 0,3), жилой площадью _____ кв.м. Расположение квартиры указывается в Приложении №1 к настоящему договору. Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства Дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании:

- Договора №111 от 25.04.2011 аренды земельного участка из земель населенных пунктов муниципального образования «Городской округ Подольск Московской области» с кадастровым номером 50:55:0000000:28. Право аренды зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Номер регистрации: 50-50-55\044\2011-120
- Разрешения № RU50-56-2015-541 выдано Министерством строительного комплекса Московской области Правительства Московской области 21 апреля 2015 г.
- Проектной декларации, опубликованной «22» апреля 2015 г. на <http://www.glavgradostroy.ru> с изменениями от 24.09.2015г., от 11.10.2016г.

2. Общие положения

2.1. Согласно проектной документации Дом имеет следующие основные параметры:

Адрес: Московская область, город Подольск, улица Садовая, дом 3 корпус 1А;

Описание: 20-ти - 22-этажный 6-секционный жилой дом со встроенной взрослой поликлиникой

количество 1-х комнатных квартир - 256 шт., 2-х комнатных квартир - 178 шт., 3-х комнатных квартир - 76 шт., всего квартир 510 шт., взрослая поликлиника, подземная парковка.

Общая площадь квартир: 28 315,96 кв.м.

Общая площадь поликлиники: 3 163,06 кв.м.;

Общая площадь подземной парковки (в т.ч. помещений свободного назначения (кладовые)): 6 236,22 кв.м.;

Конструктивная схема: каркасная, с монолитными железобетонными стенами пилонами. Стены наружные трех типов:

1-й - двухслойные, несущие, из ячеистых блоков и лицевого керамического кирпича;

2-й - монолитные железобетонные, средний слой из ячеистых блоков с облицовкой из керамического кирпича;

3-й - монолитные железобетонные, утеплитель минераловатные плиты с цементно-песчаной штукатуркой.

Перекрытия – монолитные железобетонные плиты

Класс энергоэффективности: «В» (высокий).

Класс сейсмостойкости: не установлен.

В соответствии с проектом, нумерация жилых помещений осуществляется по часовой стрелке, начиная с первого жилого помещения, расположенного слева от лифтовой шахты.

2.2. Планируемый срок завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – 20.04.2018г.

Указанный срок завершения строительства Дома является ориентировочным и может быть изменен, но не более чем на 12 (Двенадцать) месяцев, путем письменного уведомления Участника долевого строительства о новом планируемом сроке завершения строительства Дома, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

2.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по Акту приема-передачи, с приложением инструкции по эксплуатации, содержащей сведения, предусмотренные ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», которая является неотъемлемой частью Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.4. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома (Далее-ввод в эксплуатацию).

2.5. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 12 (Двенадцати) месяцев с даты ввода Дома в эксплуатацию. Застройщик имеет право досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.6. Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства без чистовой отделки в следующей степени готовности:

- входная дверь с замком;
- межкомнатные перегородки;
- остекление балконов и лоджий;
- стены санузлов, гидроизоляция полов санузлов;
- без установки сантехприборов;
- объект долевого строительства оборудуется стояками горячего и холодного водоснабжения без установки счетчиков и стояками канализации, без горизонтальной разводки;
- система отопления с установкой приборов отопления (радиаторов) и индивидуальных приборов учета тепловой энергии;
- устройство сетей электроснабжения с установкой однофазного электронного счетчика в поэтажном распределительном щитке, установкой электрощитка в квартире, без разводки по Объекту долевого строительства;
- без устройства стяжки пола.

2.7. На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства уведомлен о возможности ознакомления с проектной декларацией сайте: <http://www.glavgradostroy.ru>.

2.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

2.9. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств по настоящему Договору, что подтверждается двухсторонним Актом об исполнении финансовых обязательств, и подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3. Цена Договора, срок и порядок ее уплаты

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства (цена Договора), составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек** (НДС не облагается).

В цену Договора входит стоимость общего имущества Дома, затраты на строительство Объекта долевого строительства, стоимость услуг Застройщика и иные расходы на строительство иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией и настоящим Договором.

3.2. Цена Договора, указанная в п.3.1. должна быть уплачена Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика или иным способом, не запрещенным законодательством РФ.

3.3. Цена Договора, указанная в п.3.1. должна быть уплачена Участником долевого строительства в соответствии со следующим графиком:

в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня государственной регистрации настоящего договора - _____ (_____) рублей 00 копеек..

3.4. Цена Договора подлежит уточнению лишь в случае изменения общей площади Объекта долевого строительства, предусмотренной п 1.2. настоящего Договора более чем на 1 кв.м. Общая площадь Объекта долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией осуществляющей техническую инвентаризацию. В случае уменьшения фактической общей площади Объекта долевого строительства, с учетом площади помещений вспомогательного назначения (лоджий/балконов) более чем на 1 кв.м., по сравнению с ориентировочной общей площадью, согласно п. 1.2. Договора, разница подлежит возврату Участнику долевого строительства из расчета _____ (_____) **рублей 00 копеек** за один квадратный метр в течение трех рабочих дней с момента предъявления соответствующего требования Участником долевого строительства.

В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства с учетом площади помещений вспомогательного назначения (лоджий/балконов) более чем на 1 кв.м. по сравнению с ориентировочной общей площадью, согласно п. 1.2. Договора, разница подлежит уплате Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика из расчета ---- (-----) **рублей 00 копеек** за один квадратный метр в течение трех рабочих дней с момента предъявления соответствующего требования Застройщиком. Стороны соглашаются что предусмотренная настоящим пунктом корректировка цены Договора не будет являться изменением условий настоящего Договора и будет совершаться сторонами без заключения дополнительного соглашения.

4. Обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

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

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

4.1.3. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.1.4. Передать Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов и проектной документации не позднее срока, указанного в пункте 2.5. настоящего Договора.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства и соответствия его проекту, техническим нормам и правилам являются:

- Заключение о соответствии построенных, реконструированных, отремонтированных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации,

- Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, выданное уполномоченным органом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом передача Объекта долевого строительства до полной оплаты Участником долевого строительства цены, в соответствии с условиями настоящего Договора, не допускается.

4.1.5. Не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п.2.5. настоящего Договора, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу.

4.1.6. Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору, исключительно для строительства (создания) им Дома и иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией, включая возмещение затрат на приобретение прав аренды земельного участка и арендные платежи, на котором осуществляется строительство (создание) Дома и иных объектов недвижимости, возмещение затрат на подготовку проектной документации, выполнение инженерных изысканий, проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (техническое присоединение) Дома и иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, на погашение кредитов и займов, полученных Застройщиком и направленных им на строительство (создание) Дома и иных объектов недвижимости, возмещение затрат в связи с заключением договора о развитии застроенной территории и исполнения обязательств по этому договору, а также на иные цели, не противоречащие Федеральному закону 214-ФЗ от 30.12.2004 г. При этом размер денежных средств, направляемых Застройщиком на услуги технического заказчика, определяется последним самостоятельно и не требует согласования с Участником долевого строительства.

Размер дохода Застройщика за оказываемые им услуги определяется как разница между суммой полученных от участников долевого строительства денежных средств и суммой расходов, понесённых Застройщиком в соответствии с абз., 1 настоящего пункта.

Застройщик обязан обеспечить ведение учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, отдельно в отношении каждого многоквартирного дома и иного объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

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

4.2.2. Принять Объект долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или отказа от принятия, Застройщик в порядке, установленном Федеральным законом 214-ФЗ, вправе составить односторонний акт приема-передачи. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

4.2.3. С момента принятия от Застройщика объекта долевого строительства нести бремя расходов по содержанию Объекта долевого строительства, в т.ч. и расходов по оплате жилищно-коммунальных услуг.

4.2.4. В случае уступки права требования по Договору третьему лицу уведомить Застройщика в письменной форме в десятидневный срок.

4.2.5. До получения документов, подтверждающих право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства.

4.2.6. Уведомить Застройщика в письменном виде в пятидневный срок (с момента изменения) об изменении почтового адреса и банковских реквизитах, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления направленные Застройщиком по указанному в Договоре почтовому адресу считаются направленными Застройщиком должным образом.

4.2.7. Заключая Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на образование в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела из исходного земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, нового земельного участка (новых земельных участков), на котором (которых) будет осуществляться дальнейшее строительство Дома, а также на уточнение иных характеристик земельного участка (изменения границ, уменьшения площади). В указанных случаях дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства на образование нового земельного участка (новых земельных участков) и/или на изменение характеристик исходного земельного участка (земельных участков) не требуется. Однако, в случае требования государственных органов (в том числе Регистрирующего органа), Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие на действия, предусмотренные настоящим пунктом, в течение 3 (Трех) дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего запроса Застройщика.

Индивидуальные характеристики вновь образованного земельного участка (в частности, кадастровый номер) будут отражены в передаточном акте.

Дальнейшая передача прав и обязанностей по Договору новым приобретателям прав может быть осуществлена Участником долевого строительства только при наличии вышеуказанного согласия приобретателей прав на осуществление действий с исходным земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора.

В случае образования новых земельных участков в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, прекращается обременение исходного земельного участка и возникает залог образованных земельных участков, на которых осуществляется строительство Дома.

5. Гарантии качества и ответственность Сторон

5.1. Качество Объекта долевого строительства, должно соответствовать условиям настоящего договора, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, Участник долевого строительства вправе по своему выбору, потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены Договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.3. На момент заключения Договора Объект долевого строительства не обременен правами третьих лиц.

5.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет пять лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства составляет три года.

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

5.6. В случае существенного нарушения требований к качеству Дома или Объекта долевого строительства, которые делают их непригодными для использования, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

5.7. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

5.8. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа более чем на 2 месяца Участником долевого строительства, Застройщик вправе расторгнуть Договор, но не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

5.9. Стороны пришли к соглашению, что при применении к их правоотношениям ст. 395 ГК РФ, размер процентов будет осуществляться ставкой рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день заключения договора, при этом начисление сложных процентов не допускается.

5.10. Стороны Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона Договора не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

5.11. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые сторона Договора не может оказывать влияние, и за возникновение которых не несет ответственности, например: пожары, стихийные бедствия природного и техногенного

характера, забастовки, военные действия, а также изменения действующего законодательства, ухудшающие положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.

6. Уступка прав по договору

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу с разрешения Застройщика. О переходе прав по Договору Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика в десятидневный срок.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, но не позднее ввода Дома в эксплуатацию.

6.3. Уступка прав по Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

7. Прочие условия

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

7.2. Все споры и разногласия между Сторонами, будут рассматриваться Сторонами путем проведения переговоров. Стороны, в соответствии со ст. 32 ГК РФ, пришли к соглашению, о том, что при не достижении согласия спор передается на разрешение в суд по месту нахождения Дома.

7.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче квартиры Участнику долевого строительства по Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по Договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании. Организацией, осуществляющей страхование гражданской ответственности застройщика, является Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ» (ОГРН 1027700355935, ИНН 7704216908, место нахождения: 123610, г. Москва, Краснопресненская наб., д.12, пом. 1705-1707) на основании Генерального договора № 35-54522/2017 от 10.08.2017г. страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 3-1А-_____ от ____ _____ 201__ г.. При подписании настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с условиями страхования, а также получил сведения о Страховщике

8. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

8.1. Договор подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента его регистрации.

8.2. Изменения договора оформляются дополнительными соглашениями и подлежат государственной регистрации.

8.3. Договор составлен в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой стороны, один экземпляр – органу, осуществляющему государственную регистрацию прав.

9. Адреса и реквизиты сторон

ООО «ГлавГрадоСтрой»

Участник долевого строительства
Адрес для отправки уведомлений:

ФИО:

_____/В.В. Вешневый

Подпись:

Тел.:

Приложение №1
к договору участия в долевом строительстве
3-1А- _____ от «___» _____ 201__ г.

город Москва

« ___ » _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ГлавГрадоСтрой», ИНН: 7710532690, ОГРН: 1047796158387, дата государственной регистрации: 12.03.2004г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Московской области, КПП: 503601001 в лице Генерального директора Вешневого Виктора Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

гражданин(ка) РФ _____, пол: _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт гражданина(ки) РФ _____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрированная по адресу: _____ (именуется в дальнейшем - Участник долевого строительства), с другой стороны, вместе именуемые Стороны, руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, 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 по тексту – Федеральный закон № 214-ФЗ), договорились о нижеследующем:

Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве № 3-1А- _____ от «___» _____ 201__ г. . жилое помещение _____ (_____), подъезд (секция) № _____ в доме по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Садовая, дом 3, корпус 1А состоящее из 1 (одной) комнат, расположенной на _____-м этаже, общей площадью по проекту _____ кв.м., общей площадью жилого помещения с учетом площади помещений вспомогательного назначения балконов или лоджий _____ кв.м., выделенное серым цветом на плане:

ООО «ГлавГрадоСтрой»
Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____/В.В. Вешневый

