

Договор № ___-__-__ ДДУ/С
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Клин

«__» _____ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью «СМУ-2», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», зарегистрированное Администрацией Клинского района Московской области 28 сентября 1998 г. за № 787/0846п, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 г. серия 50 № 003970680, выдано 09 декабря 2002 г. Инспекцией МНС России по г. Клину Московской области, ОГРН 1025002592614, ИНН 5020004059, КПП 502001001, адрес местонахождения: 141612, Московская область, г. Клин, ул. Бородинский сад, д. 1, в лице Генерального директора Ульяновой Светланы Николаевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. _____, _____ года рождения, место рождения: _____, гражданство: _____, пол: _____, паспорт: _____, выдан _____, дата выдачи _____, код подразделения _____, проживающий(ая) по адресу: _____, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Термины и определения.

1.1. Земельный участок – земельный участок площадью 11071 кв.м, кадастровый номер 50:03:0060301:750, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Московская область, Клинский район, городское поселение Высоковск, г. Высоковск, ул. Большевикская, разрешенное использование «среднеэтажная жилая застройка».

1.2. Многоквартирный дом – строящийся пятиэтажный многоквартирный жилой дом позиция 1 (площадь застройки – 1 250,30 кв.м, общая площадь дома – 4 936,90 кв.м, объем – 17 205,65 куб.м, количество квартир – 105), расположенный по строительному адресу: Московская область, Клинский район, городское поселение Высоковск, г. Высоковск, ул. Большевикская.

1.3. Объект долевого строительства (Квартира) – изолированное, предназначенное для проживания граждан помещение, состоящее из жилых и вспомогательных помещений и имеющее отдельный наружный выход на лестничную площадку, входящее в состав Многоквартирного дома, создаваемое с привлечением денежных средств Участников долевого строительства и подлежащее передаче Участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Параметры и технические характеристики Объекта долевого строительства определены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

Гражданский кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон 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 – «Закон»).

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями на заключение настоящего Договора, что подтверждается следующими документами:

Разрешение на строительство № RU50-45-8816-2017, выданное «11» августа 2017 г. Министерством строительного комплекса Московской области (срок действия разрешения – до «11» апреля 2019 г. в соответствии с 4907/1-17-ПОС);

Договор № 3837 аренды земельного участка площадью 11071 кв.м, кадастровый номер 50:03:0060301:750, категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Московская область, Клинский район, городское поселение Высоковск, г. Высоковск, ул. Большевикская, разрешенное использование «среднеэтажная жилая застройка», заключенный «12» апреля 2017 года между Администрацией Клинского муниципального района (Арендодатель) и Обществом с ограниченной ответственностью «СМУ-2» (Арендатор), зарегистрированный «27» апреля 2017 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (номер регистрации 50:03:0060301:750-50/050/2017-2).

2.2.2. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте Застройщика по адресу: www.жкупруда.рф.

2.2.3. Застройщиком исполнена обязанность по внесению на номинальный счет Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» обязательного взноса по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в размере 1,2 процента от цены, указанной в п. 4.1 настоящего Договора.

2.3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика в течение рабочего времени Застройщика.

2.4. Предполагаемый срок сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию – **апрель 2019 г.**

2.5. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, но не позднее окончания **второго квартала 2019 г.**

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства ранее указанного срока при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в указанный срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее предложение об изменении настоящего Договора.

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей территории и в предусмотренный Договором срок после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в собственность, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства в собственность в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Проектирование и строительство Многоквартирного дома осуществляется Застройщиком согласно градостроительным нормам и правилам в соответствии с действующим законодательством РФ.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектной документацией.

3.2. Застройщик обязуется:

3.2.1. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры в соответствии с проектной документацией.

3.2.2. Выполнить своими силами или с привлечением третьих лиц работы по благоустройству прилегающей к Многоквартирному дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией.

3.2.3. Передать Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, но не позднее срока, указанного в п. 2.5 Договора, по Передаточному акту Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.2.4. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению.

3.2.5. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы Застройщика в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.6. Осуществить со своей стороны все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе заплатить за себя государственную пошлину за регистрацию настоящего Договора в размере, предусмотренном Налоговым кодексом РФ.

3.2.7. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором и(или) Законом возлагаются на Застройщика.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Оплатить цену Договора в размере и в порядке, предусмотренных пунктами 4.1 – 4.2 настоящего Договора.

3.3.2. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в

собственность при условии исполнения обязательств Участником долевого строительства согласно п. 3.3.1 Договора.

3.3.3. Осуществить со своей стороны все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе заплатить за себя государственную пошлину за регистрацию настоящего Договора в размере, предусмотренном Налоговым кодексом РФ.

3.3.4. До получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем какие-либо работы по разрушению и переносу стен и перегородок и любому другому изменению планировки.

3.3.5. Самостоятельно нести расходы, связанные с оформлением технического и кадастрового паспортов на Объект долевого строительства и государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

3.3.6. С момента подписания Сторонами Передаточного акта нести расходы по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.7. Заключить договор управления Многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.3.8. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором и(или) Законом возлагаются на Участника долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. Уступить все свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу при соблюдении следующих условий (условия берутся в совокупности):

1) Участник долевого строительства исполнил обязательства по оплате цены настоящего Договора в полном объеме;

2) Передаточный акт в отношении Объекта долевого строительства Сторонами не подписывался;

3) Застройщик согласовал договор уступки прав и обязанностей по настоящему Договору;

4) Застройщик дал письменное согласие на уступку прав и обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Уступка части прав по настоящему Договору третьему лицу, в том числе уступка права требования неустойки (пени), возникающего в случае нарушения Застройщиком предусмотренного п. 2.5 Договора срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по вине Застройщика, а также любых других штрафных санкций не допустима. В случае заключения договора о такой уступке такой договор следует считать недействительным.

3.4.3. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

4. Цена Договора и порядок расчетов.

4.1. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей _____ копеек. Указанная цена является окончательной и пересмотру не подлежит.

4.2. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора в размере _____ (_____) рублей _____ копеек в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет или внесения в кассу Застройщика.

4.3. В цену настоящего Договора не включены расходы Участника долевого строительства по оформлению Объекта долевого строительства в собственность, в том числе расходы по оформлению технического и кадастрового паспортов на Объект долевого строительства, и иные расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства.

5. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества.

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

5.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Многоквартирного дома, соответствия его условиям Договора, проектной документации и обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

5.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта долевого строительства, связанные со скрытыми недостатками, при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

5.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет и исчисляется с момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года в соответствии с п. 5.1 ст. 7 Закона и исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта.

6. Передача Объекта долевого строительства.

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства в собственность осуществляются по подписываемому Сторонами Передаточному акту.

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

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 2.5 настоящего Договора, при условии соблюдения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 3.3.1 Договора.

6.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 3.3.2 настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения указанного срока вправе составить и подписать Передаточный акт в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного Передаточного акта.

6.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7. Обеспечение обязательств Застройщика.

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащее Застройщику право аренды на Земельный участок и строящийся на Земельном участке Многоквартирный дом.

7.2. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных Законом.

8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и подписания Передаточного акта согласно условиям настоящего Договора.

8.3. Стороны вправе изменить срок передачи Объекта долевого строительства путем подписания и государственной регистрации дополнительного соглашения к настоящему Договору в соответствии с п. 3 ст. 6 Закона.

8.4. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным Законом.

9. Порядок разрешения споров.

9.1. Споры и претензии Сторон по исполнению Договора разрешаются Сторонами путем переговоров, а при недостижении согласия в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента предъявления соответствующей претензии - в судебном порядке.

10. Ответственность Сторон.

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему Договору в соответствии с п. 4.2 Договора он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

10.3. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке 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.

10.4. В случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору согласно п. 3.3.4 настоящего Договора Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10 % от цены настоящего Договора.

10.5. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного п. 2.5 Договора срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по вине Застройщика Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

11. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств). При этом срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали указанные обстоятельства или вызванные ими последствия.

11.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть Договор досрочно.

12. Заключительные положения.

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе Законом.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) письменно извещать друг друга.

12.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

12.4. Настоящий Договор подписан в 3 идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 1 – для Застройщика, 1 – для Участника долевого строительства, 1 – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.5. Неотъемлемой частью Договора является:

12.5.1. Приложение № 1 – Описание Объекта долевого строительства.

12.5.2. Приложение № 2 – План многоквартирного жилого комплекса, в состав которого входит Многоквартирный дом (с указанием на плане Многоквартирного дома).

12.5.3. Приложение № 3 – Предварительный (проектный) план этажа Многоквартирного дома, на котором расположен Объект долевого строительства (с указанием на плане Объекта долевого строительства).

12.5.4. Приложение № 4 – Предварительное (проектное) планировочное решение Объекта долевого строительства.

13. Подписи Сторон:

«Застройщик»: Общество с ограниченной ответственностью «СМУ-2»

Адрес: 141612, г. Клин, ул. Бородинский сад, д. 1

Почтовый адрес: 141612, г. Клин, ул. Бородинский сад, д. 1

ОГРН 1025002592614 ИНН 5020004059 КПП 502001001

р/с 40702810601290000655 в ВТБ (ПАО) г. Москва

к/с 30101810145250000411 БИК: 044525411

Генеральный директор

_____ Ульянова С.Н.

«Участник долевого строительства»: гр. _____

Приложение № 1
к Договору участия в долевом
строительстве многоквартирного дома
№ ___-___-___ ДДУ/С от «__» _____ 201_ г.

Описание Объекта долевого строительства
в составе пятиэтажного многоквартирного жилого дома,
расположенного по строительному адресу:
Московская область, Клинский район, городское поселение Высоковск,
г. Высоковск, ул. Большевикская

Номер квартиры	
Подъезд	
Этаж	
Количество комнат	
Наличие балкона	
Площадь по проекту, кв.м	
Технические характеристики	Квартира сдается с чистовой отделкой с выполнением следующих работ: Квартира сдается с чистовой отделкой с выполнением следующих работ: - Монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов; - Монтаж систем холодного водоснабжения с установкой конечных приборов и счетчиков воды; - Монтаж систем горячего водоснабжения с установкой конечных приборов и счетчиков воды; - Монтаж стояков системы хозяйственно-бытовой канализации; - Подводка силовой электрической сети с разводкой по квартире; - Ввод слаботочных сетей в апартаменты; - Выполнение системы вытяжной вентиляции с естественным побуждением в кухнях и сан.узлах по вертикальным каналам выделенных железобетонных вентиляционных шахт; - Установка входной двери с замком и ручкой в квартиру, межкомнатные двери деревянные с ручкой; - Установка пластиковых окон с двойным стекло пакетом и установкой подоконных досок; - Окраска вододисперсионной краской (побелкой) потолков квартир; - Отделка стен бумажными обоями, окраска стен санузлов и кухни; - Покрытие пола линолеумом, в санузлах плитка керамическая; - Подключение электрических розеток, выключателей, патронов, электросчетчиков.

Подписи Сторон:

«Застройщик»: Общество с ограниченной ответственностью «СМУ-2»

Генеральный директор

_____ **Ульянова С.Н.**

«Участник долевого строительства»:

гр. _____

**План многоквартирного жилого комплекса,
в состав которого входит
пятиэтажный многоквартирный жилой дом,
расположенный по строительному адресу:
Московская область, Клинский район, городское поселение Высоковск,
г. Высоковск, ул. Большевистская**



Подписи Сторон:

«Застройщик»: Общество с ограниченной ответственностью «СМУ-2»

Генеральный директор

_____ **Ульянова С.Н.**

«Участник долевого строительства»:

гр. _____

Предварительный (проектный) план этажа
пятиэтажного многоквартирного жилого дома,
расположенного по строительному адресу:
Московская область, Клинский район, городское поселение Высоковск,
г. Высоковск, ул. Большевистская,
в состав которого входит Объект долевого строительства

Подписи Сторон:

«Застройщик»: Общество с ограниченной ответственностью «СМУ-2»

Генеральный директор

_____ **Ульянова С.Н.**

«Участник долевого строительства»:

гр. _____

Предварительное (проектное) планировочное решение
Объекта долевого строительства
в составе пятиэтажного многоквартирного жилого дома,
расположенного по строительному адресу:
Московская область, Клинский район, городское поселение Высоковск,
г. Высоковск, ул. Большевикская

Подписи Сторон:

«Застройщик»: Общество с ограниченной ответственностью «СМУ-2»

Генеральный директор

_____ **Ульянова С.Н.**

«Участник долевого строительства»:

гр. _____