

**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: \_\_\_\_\_, именуемый 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 2 (площадь застройки – 1 250,30 кв.м, общая площадь дома – 4 936,90 кв.м, объем – 17 205,65 куб.м, количество квартир – 95), 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](http://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. \_\_\_\_\_

**Описание Объекта долевого строительства**

в составе пятиэтажного многоквартирного жилого дома,  
расположенного по строительному адресу:  
Московская область, Клинский район, городское поселение Высоковск,  
г. Высоковск, ул. Большевицкая

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 счетчиков воды; - Монтаж систем горячего водоснабжения с установкой 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»**

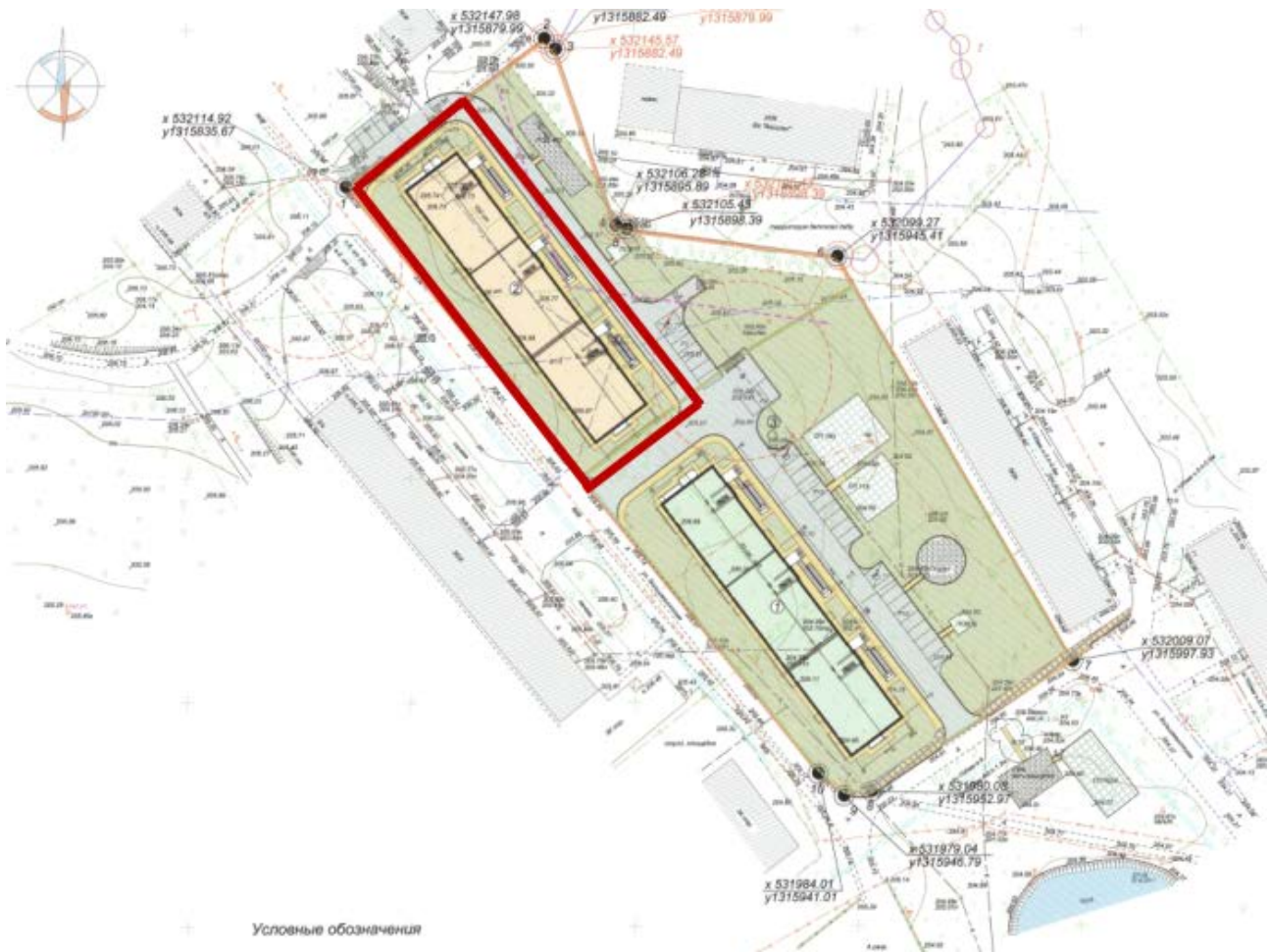
**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **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. Большевикская,  
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. Большевицкая

**Подписи Сторон:**

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

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **Ульянова С.Н.**

**«Участник долевого строительства»:**

гр. \_\_\_\_\_