

**ДОГОВОР № __Л/ЛИ-дом-секция-квартира/дата-месяц-год
участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Москва

« ____ » _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «АГИАСМА», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора **Мдивани Зазы Валериановича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр. _____, дата рождения ____, место рождения ____, паспорт гражданина РФ № _____ кем выдан, дата выдачи _____, код подразделения _____, зарегистрированный (-ая) по адресу: _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующий (-ая) от своего имени лично, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор, далее по тексту именуемый, «ДДУ», «Договор», «Договор участия в долевом строительстве» о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Договор участия в долевом строительстве заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также другими нормативными правовыми актами. Отношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

1.2. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить многоквартирный дом по адресу: **Московская область, г. Химки, ул. 9-ого Мая, 8 мкр.** с инженерными внутридомовыми сетями холодного, горячего водоснабжения, канализацией, электрическими сетями, сетями связи, в объеме, согласно проектной документации, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в срок и порядке, установленном настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.3. Многоквартирный дом (далее по тексту- «МКД») - Три 25-ти этажных жилых дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземными автостоянками, в состав которого входят Жилой дом №1, Жилой дом №2, Жилой дом №3.

Основные характеристики МКД:

Жилой дом: 1/2/3

Общая проектная площадь: Жилой дом №1 – 47538,72 / Жилой дом №2 – 16357,65 / Жилой дом №3 – 17806,02 квадратных метров

Этажность: Жилой дом №1 – 25 /Жилой дом №2 – 25 /Жилой дом №3 – 25

Материал наружных стен: Блоки из ячеистого бетона с облицовкой керамгранитом (вентфасад)

Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон

Класс энергоэффективности: А

Класс сейсмостойкости: С6

Почтовый адрес МКД присваивается актом соответствующего компетентного органа власти и указывается в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

1.4. По окончании строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию МКД Застройщик передает Участнику долевого строительства машино-место, расположенное в МКД, жилом доме _____ () секция _____ (), на _____ () этаже, проектной площадью _____ кв.м., строительный номер _____, назначение – нежилое (далее по тексту – «Объект долевого строительства»).

В настоящем договоре под **машино-местом** понимается **предназначенная исключительно для размещения транспортного средства часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией, и границы которой описаны в установленном законодательством порядке и определяются проектной документацией МКД.**

Основные характеристики Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по настоящему Договору, определены Сторонами в соответствии с проектной документацией МКД и указаны в *Приложении № 1 «Основные характеристики Объекта долевого строительства»*, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4.1. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства и его местоположение на этаже строящегося МКД определены Сторонами в *Приложении №2 «План Объекта долевого строительства»*, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4.2. Основные характеристики Объекта долевого участия являются проектными и подлежат уточнению в Акте приема-передачи после окончания строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию МКД, на основании данных, полученных по итогам первичной технической инвентаризации МКД.

1.5. Право на привлечение Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства для строительства МКД подтверждают следующие документы:

1.5.1. Правоустанавливающие документы на земельный участок, расположенный по адресу: **Московская область, г. Химки, ул. 9-ого Мая, 8 мкр.** (далее по тексту - «земельный участок»):

- **Договор аренды земельного участка №234 от 14.10.2003 года** площадью 3,2 га с кадастровым номером **50:10:01 01 02:0047**, зарегистрирован Московской областной регистрационной палатой, номер регистрации 50-01/10-17/2004-144 от 24.06.2004 года;

- **Дополнительное соглашение №1 от 18.05.2004 года** к договору аренды земельного участка № 234 от 14.10.2003 года (об изменении площади земельного участка, которая составляет 27280 кв.м), зарегистрирован Московской областной регистрационной палатой, номер регистрации 50-01/10-17/2004-144 от 24.06.2004 года;

- **Дополнительное соглашение № 2 от 18.04.2005 года** к договору аренды земельного участка № 234 от 14.10.2003 г., зарегистрирован Главным управлением Федеральной регистрационной службой по Московской области, номер регистрации 50-50-10/027/2005-7 от 29.08.2005 года;

- **Дополнительное соглашение № 32 от 24.06.2008 года** к договору аренды земельного участка № 234 от 14.10.2003 года, зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службой по Московской области, номер регистрации 50-50-10/033/2008-015 от 24.10.2008 года;

- **Дополнительное соглашение № 3 от 01.07.2008 года** к договору аренды земельного участка № 234 от 14.10.2003 года, зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службой по Московской области, номер регистрации 50-50-10/002/2009-059 от 03.03.2009 года;

- **Дополнительное соглашение № 65 от 03.08.2012 года** к договору аренды земельного участка № 234 от 14.10.2003 года, зарегистрирован Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, номер регистрации 50-50-10/070/2012-041 от 21.08.2012 года (об изменении кадастрового номера земельного участка на 50:10:0000000:60).

1.5.2. **Разрешение на строительство № RU 50301000-151** от 15.08.2014 года, выдано Администрацией городского округа Химки Московской области.

1.5.3. **Проектная декларация** Застройщика размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу: <http://leningradskiy.ndv.ru>, <http://leningradskiy-agiasma.ru> .

Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц (участников долевого строительства).

1.6. СОБСТВЕННОСТЬ 1 УЧАСТНИКА:

По окончании строительства и ввода объекта в эксплуатацию Застройщик передает Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства: (ФИО, дата рождения).

1.6. СОВМЕСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

По окончании строительства и ввода объекта в эксплуатацию Застройщик передает Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в совместную собственность Участников долевого строительства: (ФИО, дата рождения), (ФИО, дата рождения).

1.6. ПРИ ВЫДЕЛЕНИИ ДОЛИ:

По окончании строительства и ввода объекта в эксплуатацию Застройщик передает Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в общую долевую собственность Участников долевого строительства, а именно: (ФИО, дата рождения) – __ доли в праве, (ФИО, дата рождения) – __ доли в праве.

1.7. Срок окончания строительства и ввода МКД в эксплуатацию: **3 (Третий) квартал 2017 года.**

Датой ввода МКД в эксплуатацию (окончание строительства) является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

1.8. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства: **до 30 сентября 2017 года.**

Застройщик вправе досрочно исполнить обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

1.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения МКД и Объекта долевого участия до даты его передачи по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Стоимость услуг Застройщика включена в цену Договора. Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по Договору в счет оплаты услуг застройщика, расходуются застройщиком по своему усмотрению.

2.1.2. Цена Договора на момент подписания настоящего Договора составляет 0000000,00 (_____) рублей 00 копеек, НДС начислению не подлежит. Указанная цена является окончательной, изменению не подлежит.

2.2. Уплата Участником долевого строительства цены Договора производится в следующем порядке:

2.2.1. Для оплаты денежных средств в размере _____ (_____) рублей _____ копеек, без учета НДС, за счет собственных средств Участник долевого строительства в течение 7 (Семи) банковских дней с даты подписания настоящего Договора производит действия по открытию безотзывного, покрытого, оплачиваемого без акцепта аккредитива в ПАО «Промсвязьбанк» (далее – «Банк») со следующими условиями открытия и оплаты:

- срок действия аккредитива – 3 (Три) месяца, с возможной пролонгацией его срока действия;

- условия открытия аккредитива – при предоставлении оригинала настоящего договора;

- условие оплаты аккредитива – без акцепта, по представлению Застройщиком Банку по электронной почте сообщения с присоединением электронного образца настоящего Договора, зарегистрированного в органе, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, путем сканирования оригинала документа с бумажного носителя.

Адрес электронной почты для получения Банком Договора, направленного Застройщиком, а также адрес электронной почты Застройщика для направления его в адрес Банка оговорены и приняты как исключительные в рамках договорных взаимоотношений между Банком и Застройщиком;

- затраты Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, проведением иных расчетных операций (в том числе изменение условий аккредитива по просьбе Застройщика) оплачиваются Участником долевого строительства в соответствии с тарифами Банка; затраты Банка, связанные с пролонгацией срока действия аккредитива, закрытием или изменением условий аккредитива по просьбе Участника долевого строительства (с согласия Застройщика) оплачиваются Участником долевого строительства в соответствии с тарифами Банка.

- в случае обнаружения технических ошибок (опечаток) в любого рода документах при раскрытии аккредитива Участник долевого строительства принимает на себя обязательства по устранению ошибок (опечаток) в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Заккрытие аккредитива производится:

- при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств;
- по истечении срока действия аккредитива;
- при отказе получателя платежа (Застройщика) от использования аккредитива до истечения срока его действия.

(2.2.1.1 При предоставлении Застройщиком участнику долевого строительства рассрочки при оплате за счет собственных денежных средств, в ДДУ включается пункт 2.2.1.1 в следующей редакции:

- платеж в размере *****(**) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее *****г., но не ранее даты государственной регистрации Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика;
- платеж в размере *****(**) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее *****г. путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.)

2.2.2. В случае если государственная регистрация настоящего Договора участия в долевом строительстве не будет произведена в срок действия аккредитива, указанный в пункте 2.2.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает цену Договора в течение 6 (Шести) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего ДДУ.

2.2.3. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по открытию аккредитива в срок, указанный в пункте 2.2.1. настоящего Договора, Застройщик вправе не производить со своей стороны действия по передаче настоящего Договора на государственную регистрацию и подписать Договор долевого участия в строительстве в отношении Объекта долевого строительства с третьим лицом, предварительно предупредив об этом Участника долевого строительства в разумный срок.

2.3. Помимо уплаты цены Договора, Участник долевого строительства несет расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего ДДУ.

2.4. Обязательства по оплате считаются выполненными Участником долевого строительства только после поступления Застройщику цены Договора в размере, предусмотренным п.2.1.2 настоящего Договора.

2.5. Днем осуществления Участником долевого строительства расчетов считается день фактического зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.6. В случае превышения суммы оплаты Участником долевого строительства цены ДДУ, Застройщик вправе вернуть излишне уплаченную сумму на банковский счет Участника долевого строительства, с которого поступило соответствующее перечисление, либо, в случае его закрытия Участником долевого строительства, зачислить такую сумму на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика без дополнительного согласия Участника долевого строительства, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

2.7. Все расходы, понесенные Застройщиком при реализации указанного в п. 2.6. ДДУ права, подлежат возмещению со стороны Участника долевого строительства на основании соответствующего счета Застройщика. Все иные расходы, связанные с получением в свое распоряжение таких денежных средств Участником долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

2.8. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков и порядка оплаты цены ДДУ, иных, предусмотренных ДДУ обязательств, Застройщик вправе предъявить Участнику долевого строительства требование о возмещении убытков, которые Застройщик понес в части уплаты штрафов, наложенных на него компетентными государственными органами в связи с нарушением порядка привлечения денежных средств участников долевого строительства, согласно действующему законодательству РФ.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению на строительство МКД в соответствии с проектной документацией или на возмещение затрат на строительство, если оно осуществлялось в границах элемента планировочной структуры, предусмотренного утвержденной документацией по планировке территории, а также иные цели, перечисленные в статье 18 Федерального закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.1.2. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию МКД с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры, и выполнение своими силами и (или) с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к МКД территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией, и обеспечить получение разрешения на ввод МКД в эксплуатацию в сроки, установленные в проектной документации, иными документами, регламентирующими строительство МКД, в срок, указанный в настоящем Договоре.

3.1.3. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, документы Застройщика в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию МКД в срок, предусмотренный в п. 1.8. настоящего ДДУ.

3.1.5. Вместе с Актом приема-передачи Объекта долевого строительства передать установленную законодательством Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

3.1.6. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в иных разделах настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

3.1.7. Застройщик подтверждает, что Объект долевого строительства (права на него) никому не продан, не находится в залоге, в споре, под арестом не состоит, не обременено какими-либо другими обязательствами.

3.1.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а, в случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности по принятию Объекта долевого строительства и подписанию Акта приема-передачи, – с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи в установленном законом порядке.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Оплатить в полном объеме и в установленные ДДУ порядке и сроки стоимость Объекта долевого строительства.

3.2.2. Нести расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также расходы по государственной регистрации настоящего ДДУ в размере, установленном законодательством РФ.

3.2.3. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 1.8. настоящего Договора в предусмотренном ДДУ порядке.

3.2.4. Участник долевого строительства вправе уступить права требования на Объект долевого строительства третьим лицам на условиях, установленных разделом 7 настоящего Договора.

3.2.5. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего ДДУ, а также в момент подписания ДДУ предоставить Застройщику все необходимые для государственной регистрации документы.

3.2.6. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

3.2.7. Нести расходы по оплате эксплуатационных (коммунальных и иных услуг), связанных с содержанием Объекта долевого строительства, пропорционально площади Объекта долевого строительства, с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи на Объект долевого строительства.

В случае, если с момента приемки Участником долевого строительства Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи до момента оформления им права собственности на такой Объект, оплату услуг, указанных в настоящем пункте осуществлял Застройщик, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику указанные расходы в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационной и (или) энергоснабжающей организацией, пропорционально приобретенной доле в МКД.

3.2.8. Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями Договора и подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.2.9. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения ДДУ получил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- а) о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;
- б) полном объеме своих прав и обязанностей по ДДУ;
- в) о Многоквартирном доме, в котором расположен Объект долевого строительства и о характеристиках Объекта долевого строительства;
- г) об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации ДДУ и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;
- д) о моменте возникновения права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;
- е) о правовых основаниях строительства МКД;
- ж) о переходе на Участника долевого строительства риска случайной гибели и/или повреждения Объекта долевого строительства, бремени содержания Объекта долевого строительства с момента подписания Акта приема- передачи Объекта долевого строительства.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. Качество МКД и Объекта долевого строительства должны соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества и соответствия Объекта долевого строительства условиям ДДУ является Разрешение на ввод МКД в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что Объект долевого строительства передается без проведения каких-либо отделочных работ.

4.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав МКД, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком за свой счет в согласованный с Участником долевого строительства срок после получения Застройщиком письменного уведомления Участника долевого строительства (третьих лиц, кому Участник долевого строительства уступил права требования) об этих недостатках.

4.3. 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.

4.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации либо вследствие ненадлежащего выполнения ремонтных работ, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И РАСХОДЫ

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и его принятие Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем установлено законодательством, но не позднее срока, указанного в п. 1.8. настоящего Договора.

5.3. **Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления последнего дня срока передачи Объекта долевого строительства, установленного п.1.8. ДДУ, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства МКД и о готовности**

Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.5.7 Договора.

5.4. **Участник долевого строительства, получивший сообщение** Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, **обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней** со дня получения указанного сообщения.

5.5. **Застройщик не считается нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если Участник получил уведомление о готовности к передаче и необходимости принятия Объекта долевого строительства, но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата** оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем ДДУ.

5.6. **В случае, если строительство МКД не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства уведомление с предложением об изменении настоящего Договора.** Изменение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется **дополнительным соглашением к настоящему Договору.** Застройщик, направивший в письменном виде такое Уведомление считается надлежаще исполнившим обязательства. **Не подписание Дополнительного соглашения вследствие уклонения Участника долевого строительства от его подписания и регистрации не является основанием к уплате штрафных санкций Застройщиком.**

5.7. **При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 5.4. настоящего Договора Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, направляет односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.** При этом **риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства с даты составления одностороннего Акта приема-передачи** или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.8. До определения результатов открытого конкурса по выбору управляющей организации на управление МКД управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен Договор управления МКД. Договор должен быть заключен в пятидневный срок, с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД.

При этом, плата за содержание, коммунальные (эксплуатационные) услуги вносятся Участником долевого строительства управляющей организации.

5.9. При принятии Объекта долевого строительства Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть устранены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник вправе ссылаться на выявленные недостатки только в случае, если они оговорены в подписанном сторонами Акте о выявленных недостатках.

5.10. Объект долевого строительства в силу ст. 36 ЖК РФ к общему имуществу МКД не отнесен.

Возникновение права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства влечет возникновение у него права собственности на долю в общем имуществе МКД, предназначенном для обслуживания исключительно Объекта долевого строительства в МКД, в размере, пропорционально общей площади Объекта долевого строительства, которая не может быть заложена, отчуждена или иным образом передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

6.1. ДДУ считается заключенным с момента его государственной регистрации.

6.2. Действие ДДУ прекращается с момента выполнения Сторонами предусмотренных обязательств.

6.3. Застройщик вправе расторгнуть ДДУ в соответствии с действующим законодательством не ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены ДДУ и о последствиях неисполнения такого требования.

Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены ДДУ, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если

в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

6.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от ДДУ только по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.4.1. При добросовестности Застройщика и его соответствии требованиям российского законодательства Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от ДДУ во внесудебном порядке.

6.4.2. В случае расторжения ДДУ в судебном порядке по причинам, не связанным с нарушением исполнений обязательств Застройщиком, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику в качестве штрафной неустойки 10 (Десять) процентов от Цены настоящего Договора в разумный срок с даты заявления претензии Застройщиком.

6.5. При намерении расторгнуть настоящий ДДУ заинтересованная Сторона направляет другой Стороне письменное уведомление. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.5.1. Соглашение о расторжении должно быть подписано Сторонами и зарегистрировано в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

6.5.2. Если расторжение ДДУ произведено по инициативе Участника долевого строительства регистрация Соглашения о расторжении осуществляется за счет инициатора. При этом, Участник долевого строительства обязуется совершить все необходимые действия для подачи документов на расторжение.

6.5.3. В случае одностороннего отказа от исполнения ДДУ одной из Сторон ДДУ считается расторгнутым со дня направления другой Стороне письменного уведомления об одностороннем отказе заказным письмом с описью вложения.

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по ДДУ иному лицу допускается по письменному согласию Застройщика только после уплаты Застройщику цены Договора в полном объеме.

7.2. Уплата цены уступки прав требований по ДДУ производится после регистрации соглашения об уступке, если cedentом является юридическое лицо.

7.3. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора уступка Участником долевого строительства права требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

7.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Способы обеспечения обязательств Застройщика по ДДУ является залог земельного участка, залог объекта незавершенного строительства.

8.1.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) с момента государственной регистрации настоящего ДДУ у Участника долевого строительства (залогодержателей) считается находящийся в залоге земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды и строящийся на этом земельном участке МКД.

8.1.2. Залогом в соответствии с п.8.1.1. настоящего Договора обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему ДДУ:

- возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных законом и (или) настоящим Договором;

- уплата 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 настоящим Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

8.1.3. При подписании настоящего ДДУ Участник долевого строительства извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время размежеван (разделен, объединен с другими земельными участками или перераспределен) в порядке, установленном законодательством РФ, в результате чего будет образован новый земельный участок. В этом случае дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства на образование нового земельного участка не требуется.

8.1.4. В случае образования нового земельного участка, прекращается обременение права аренды исходного земельного участка и возникает залог права собственности, права аренды, субаренды образованного земельного участка, на котором осуществляется строительство МКД. Участник долевого строительства на таких же условиях соглашается также с возможной государственной регистрацией перехода права собственности на земельный участок, в том числе и на новый земельный участок, полученный при межевании, предоставленный для строительства МКД, при сохранении обеспеченных залогом обязательств Застройщика, указанных в пункте 8.1.2. настоящего Договора.

8.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на него.

8.3. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию МКД до даты передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, установленной ДДУ, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства.

При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав МКД дома и не являющиеся Объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по ДДУ Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, согласно законодательству Российской Федерации.

9.2. При возврате Застройщиком денежных средств, в случае его одностороннего отказа от исполнения ДДУ, зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной законом или Договором, не допускается.

9.3. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Сторону, нарушившую условия ДДУ, от исполнения своих обязательств.

9.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему ДДУ, в соответствии с разделом 2 ДДУ, 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.

9.5. 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 ДДУ в одностороннем порядке через 30 (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. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по ДДУ, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы). К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего ДДУ отнесли такие, как: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки

разумного контроля Сторон.

10.2. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.3. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме, не позднее 10 (Десяти) дней с момента их возникновения, с указанием характера наступившего обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих указанный юридический факт (событие), если это явилось возможным.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право по обоюдному письменному согласию расторгнуть ДДУ до истечения срока его действия.

10.5. Участник долевого строительства в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку его персональных данных: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, СНИЛС, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Стороны договорились о том, что будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным, если это прямо не запрещено законом. Срок ответа на претензию составляет 10 (Десять) рабочих дней с даты ее получения.

11.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Стороны обязуются привести ДДУ в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, а также изданными позднее нормативными актами, содержащими правила, обязательные для Сторон ДДУ при его заключении и исполнении, если в указанных актах будут предусматриваться условия, которые будут признаны обязательными к исполнению Сторонами.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Участник долевого строительства обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней письменно известить Застройщика. Обо всех изменениях в почтовых и других реквизитах Застройщик уведомляет Участника долевого строительства путем внесения изменений в Проектную декларацию Застройщика, размещенную на сайте по адресу: <http://leningradskiy.ndv.ru>, <http://leningradskiy-agiasma.ru>

12.3. Все уведомления, извещения, претензии являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и доставлены до получателя почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

12.4. Все приложения, изменения и дополнения к ДДУ оформляются Сторонами в письменной форме, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью ДДУ.

12.5. Во всем остальном, что не предусмотрено ДДУ, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.6. Договор составлен в ***** подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

12.7. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение №1. Основные характеристики Объекта долевого строительства

Приложение №2. План Объекта долевого строительства

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «АГИАСМА»

Адрес: 129626, г. Москва,
ул. Староалексеевская, д.5, помещение 454
ОГРН 1057748577985
ИНН 7717542401
КПП 771701001

Участник долевого строительства:

Гр. ФИО, дата рождения __, место
рождения __, паспорт гражданина РФ №
__ кем выдан, дата выдачи ____, код
подразделения ____, зарегистрированный
(-ая) по адресу:
СНИЛС ____

Счет _____
к/с _____
БИК _____

Почтовый адрес: _____
E-mail: _____
Тел.: _____

Генеральный директор

_____ /З.В. Мдивани/

_____ /ФИО/

Основные характеристики Объекта долевого строительства

1. Жилой дом –
2. Секция -
3. Этаж - _____ ()
4. Строительный номер – _____ ()
5. Проектная площадь _____ кв.м.
6. В помещении подземной автостоянки предусмотрено _____ **УКАЗАТЬ!!!** _____

Застройщик:
Генеральный директор

_____ / _____ /

Участник долевого строительства:
Гр.

_____ / _____ /

План Объекта долевого строительства

1. Жилой дом -
2. Секция -
3. Этаж - _____
4. Строительный номер –
5. Проектная площадь _____

Графическая схема

Застройщик:
Генеральный директор

_____ / _____ /

Участник долевого строительства:
Гр.

_____ / _____ /