

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Московская область  
г. Дмитров

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Дмитровские горизонты»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» зарегистрированное Инспекцией МНС по городу Дмитров Московской области «18» января 2013 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1135007000182, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации юридического лица, серия 50 № 013865136, ИНН 5007085235, КПП 500701001, адрес постоянно действующего исполнительного органа: 141800, Московская область, Дмитровский район, г. Дмитров, ул. Луговая, д.31, почтовый адрес: 141800, Московская область, Дмитровский район, г. Дмитров, ул. Луговая, д.31, в лице Генерального директора **Порадек Надежды Славиевны**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_ именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» (далее – «**Участник**»), с другой стороны, именуемые далее по тексту вместе «**Стороны**», заключили между собой настоящий Договор участия в долевом строительстве № Л \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. (далее - «**Договор**») о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**1.1. Земельный участок** - земельный участок общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м. с кадастровым номером \_\_\_\_\_, категория земель: «земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования: «для строительства малоэтажных жилых домов». Местоположение земельного участка установлено относительно ориентира, расположенного \_\_\_\_\_.

**1.2. Жилой дом** — \_\_\_\_\_ (Пример – четырехсекционный 3-х этажный (3-й этаж двухуровневый с антресолью) жилой дом, возводимый на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, город Дмитров, ул. Луговая, поз. 1).

Почтовый адрес уточняется по окончании строительства.

Описание Жилого дома: \_\_\_\_\_ (Пример – здание жилого дома в плане сложной формы. Общая площадь здания ориентировочно – 4581,0 кв.м; общая площадь квартир ориентировочно – 3611,20 кв.м; количество квартир – 66 шт).

**1.3. Объект долевого строительства** (далее «**Объект**») – жилое помещение (квартира), характеристика которой (корпус, секция, этаж, номер квартиры на площадке, проектная площадь) определяется положениями пункта 3.2. Договора.

**1.4. Общее имущество** - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, (межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, инженерное оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование находящееся в данном доме, земельный участок (с учетом положения пункта 7.2 настоящего договора), на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения.

**1.5. Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности и/или аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

**1.6. Разрешение на строительство** – документ, выдаваемый органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством РФ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство многоквартирного жилого дома в соответствии с проектом и техническими условиями.

**1.7. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию** – документ выдаваемый органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством РФ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с

Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка, градостроительным регламентам, техническим условиям и проектной документации.

**1.8. Проектная площадь Объекта** - сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная показателями проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также площади лоджий, с учетом понижающего коэффициента 0,5 (применяется для определения цены Договора).

**1.9. Общая площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная показателями разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением площади лоджий.

**1.10. Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон** - сумма площадей всех частей помещения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий с учетом понижающего коэффициента – 0,5, определяющаяся по результатам проведения обмеров кадастрового инженера.

**1.11. Проектная декларация** - информация о Застройщике и о проекте строительства опубликованная Застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещенная в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети "Интернет") в соответствии с федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**1.12. Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства (возмещения затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства) и оплаты услуг Застройщика.

**1.13. Участник долевого строительства** (далее именуемый так же – «Участник») – физическое лицо или юридическое лицо, денежные средства которого привлекаются для долевого строительства Жилого дома и (или) иных объектов недвижимости и возникновением у такого участника долевого строительства права собственности на объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома.

**1.14. Передаточный акт** – документ, по которому осуществляется передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

## **2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**

**2.1.** Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации № 214-ФЗ от 30 декабря 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 – «Закон о долевом участии»).

**2.2.** В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора являются:

**2.2.1. Указывается Разрешение на строительство \_\_\_\_\_**  
(Пример – Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство от 23.06.2015 г. № RU50-03-1106-2015 выданное Министерством строительного комплекса Московской области, выданного взамен ранее выданного разрешения на строительство Администрацией Дмитровского муниципального района Московской области №RU50520000-138 от 06.09.2013 г. (далее по тексту договора – **Разрешение на строительство**)).

**2.2.2. Указываются документы, подтверждающие право Застройщика на земельный участок \_\_\_\_\_** (Пример – Договор аренды земельного участка от 19.11.2013г. № 679-д. Право аренды на земельный участок общей площадью 8001 кв.м. с кадастровым номером 50:04:0011101:505 принадлежит Застройщику на основании договора аренды земельного участка от 19.11.2013г. № 679-д, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.12.2013г. сделана запись регистрации № 50-50-04/128/2013-408).

**2.2.3. Проектная декларация** ООО «Дмитровские горизонты», размещенная в сети «Интернет» по адресу: <http://www.dmgor.ru>, являющемуся официальным сайтом.

**2.3.** Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.2. настоящего Договора, а также с полной информацией Застройщика, проекта строительства, порядка и сроков реализации проекта.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**3.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом, расположенный на земельном участке по строительному адресу: Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, город Дмитров, ул. Луговая, поз. \_\_ и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства по Передаточному акту расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

**3.2.** Объектом долевого строительства является указанное ниже жилое помещение (далее – Квартира), расположенная в Жилом доме, расположенном по адресу: Россия, Московская область, Дмитровский район, г. Дмитров, ул. Луговая, позиция \_\_.

Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

- план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) – Приложение №1 к настоящему Договору;

- местоположение объекта долевого строительства на этаже многоквартирного дома – Приложение №1 к настоящему Договору;

- сведения о виде, назначении и этажности – трехэтажный четырехсекционный многоквартирный жилой дом;

- общая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м;

- класс энергоэффективности, сейсмостойкости –

- назначение – жилое;

- материал наружных стен – ниже отм.0.00 – \_\_\_\_\_ (Пример – бетонные блоки ФБС толщиной 400 мм, выше отм.0.00 – газобетонные блоки YTONG, толщиной 375 мм. С наружной стороны -декоративная отделка и облицовка термопанелями).

- материал поэтажных перекрытий – \_\_\_\_\_ (Пример – монолитная ж/б плита толщиной 160 мм. Перекрытие над техподпольем утепляется плитами из экструдированного пенополистерола фирмы БАСФ Стиродур 2500С,  $g=25 \text{ кг/м}^3$ , толщиной 130 мм,  $I=0,031 \text{ Вт/м}^0\text{С}$ . Утепление со стороны техподполья).

- Характеристики квартиры: \_\_\_\_\_

Пример:

Условный номер <sup>59</sup>	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь м <sup>2</sup>	Количество комнат	Площадь комнат		Площадь помещений вспомогательного использования	
						Условный номер комнаты	Площадь м <sup>2</sup>	Наименование помещения	Площадь м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
41	жилое	1	3	43,04	1	1	21,93	прихожая	5,18
								коридор	2,73
								сан.узел	3,52
								кухня	8,13
								лоджия	1,55

Проектная площадь Квартиры составляет **43,04 кв.м.**, из них общая площадь Квартиры по проекту – **41,49 кв.м.** и проектная площадь лоджии – **1,55 кв.м.**, при этом проектная площадь лоджий определена с учетом понижающего коэффициента – 0,5.

\*Указанная площадь Квартир является проектной и подлежит уточнению по результатам обмеров БТИ после окончания строительства Жилого дома, при этом проектная площадь лоджии определяется с учетом понижающего коэффициента – 0,5.

Местоположение Жилого дома на земельном участке и расположение Объекта (Квартиры) на плане создаваемого Жилого дома указано в поэтажном плане (Приложение №1).

### **3.3. Обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по Договору.**

**3.3.1.** В соответствии со ст. 13 Закона, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, в случае приобретения поименованного в п.1.1. Участка в собственность, или право аренды, право субаренды на указанный Земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, до даты передачи объекта долевого строительства, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

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

**3.3.3.** Правила по обеспечению исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору перед Участником долевого строительства, предусмотренные ст.12.1 Закона, в виде страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве не применяются, в связи с заключением первого договора участия в долевом строительстве до вступления в силу статей 1, 3 - 5 Федерального закона от 30.12.2012 N 294-ФЗ (Федеральный закон от 30.12.2012 N 294-ФЗ).

**3.4.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие их Участником осуществляется по Актам приема-передачи не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_\_ г.

**3.5.** Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

**3.6.** Застройщик осуществляет строительство Объекта исключительно со свободной планировкой, без установки межкомнатных перегородок и без отделки.

**3.7.** Взаиморасчеты Сторон осуществляются согласно п.4.10, с учетом положений п. 4.2; п. 1.8; п. 1.10 Договора. Участник оплачивает Долевой взнос (цену настоящего договора) Застройщику за фактическую площадь, Квартиры. Вычет площади из состава Квартиры (при обмере) в местах условно обозначенных межкомнатными перегородками не является основанием для применения Застройщиком п. 4.7 настоящего Договора.

**3.8.** Застройщик вправе закладывать банкам права аренды земельного участка, предоставленного под строительство Жилого дома с учетом положений Закона.

## **4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

**4.1.** Цена Договора (долевой взнос) составляет: \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек, НДС не облагается. Цена договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и вознаграждение за услуги Застройщика, которое определяется по окончании строительства по факту передачи Объекта Участнику в соответствии с п. 4.4 Договора. Цена договора рассчитана посредством умножения площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора.

**4.2.** Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит, кроме как по соглашению Сторон.

Стороны принимают во внимание, что Федеральном законе от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о

внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», ни в других нормативных правовых актах не содержится положений, устанавливающих порядок определения цены объекта недвижимости в качестве обязательного требования к договорам участия в долевом строительстве, в связи с чем, стороны будут руководствоваться положениями настоящего Договора.

**4.3.** Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта включает сумму денежных средств, направленных на строительство (создание) Объекта в соответствии с проектной документацией; возмещение затрат на приобретение прав на земельный участок и уплату арендных платежей за землю за весь период действия Договора в части занимаемой площади в соответствии с проектом планировки (проектом межевания), утвержденном в установленном порядке; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий; строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат по выполнению обязательств Застройщика и услуг Застройщика, иных обязательств на территории Дмитровского района Московской области.

**4.4.** Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта, указанными в п. 4.3 Договора.

**4.5.** Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения Фактической площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора, путем составления и подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов. Стороны составляют и подписывают Акт сверки взаиморасчетов в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения Застройщиком данных обмеров органов (организаций), осуществляющих техническую инвентаризацию. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться Фактическая площадь Объекта, определяемая в соответствии с п. 1.10 Договора. Окончательная цена Договора определяется в порядке, установленном в пунктах 4.6., 4.7. Договора. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного акта на Объект.

**4.6.** Если Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, определенная в соответствии с п. 1.10 Договора, превысит Проектную площадь Объекта, указанную в п. 3.2 настоящего Договора более, чем на 1 кв.м., то Участник обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.2 Договора. Участник перечисляет указанные денежные средства на расчетный счет Застройщика или оплачивает иным согласованным Сторонами способом в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

**4.7.** Если Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, определенная в соответствии с п. 1.10 Договора, будет меньше проектной площади Объекта, указанной в п. 3.2 настоящего Договора более, чем на 1 кв.м., Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.2 Договора. Возврат полученной в результате описанного расчета суммы осуществляется Застройщиком по средством перечисления денежных средств на расчетный счет Участника, по указанным им банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

**4.8.** Цена Договора оплачивается Участником:

**4.8.1.** Сумму в размере \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек, Участник оплачивает за счет собственных денежных средств в течение 5 (пяти) календарных дней после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

**4.9.** Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «**Оплата по Договору участия в долевом строительстве № Л \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г., НДС не облагается.**».

**4.10.** Окончательная стоимость Объекта долевого строительства, определяется по результатам обмеров кадастрового инженера и оформляется Актом сверки взаиморасчетов и оплачивается в соответствии с условиями п.п. 4.5-4.7 Договора.

**4.11.** Датой внесения Участником долевого строительства денежных средств по Договору является дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

**5.1.** Застройщик обязан передать Участнику Объект не позднее 6 (Шести) месяцев с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома (далее – «срок передачи Объекта»), но не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_ **201\_\_ года**, при этом Застройщик вправе приостановить передачу Объекта Участнику в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору.

**5.2.** Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту (далее – «Передаточный акт»), подписываемому обеими Сторонами. При этом Участник предупрежден, что в Передаточном акте может указываться площадь Объекта, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте без площади мест размещения возможных для установки межкомнатных перегородок. Стороны пришли к соглашению, что указанное обстоятельство не служит основанием для применения Застройщиком п.4.7 настоящего Договора. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

**5.3.** Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта, установленного в п.5.1 Договора, уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении, либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу Участника, указанному в разделе 12 настоящего Договора. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

В случае неявки для подписания Передаточного акта или отказа от подписания Передаточного Акта на Объект долевого строительства (за исключением случая несоответствия Объекта долевого строительства установленным требованиям), на Участника долевого строительства возлагается обязанность по оплате возможных затрат по продлению срока действия документов, выдаваемых официальными органами и бремя содержания Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства с момента подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства самостоятельно несет расходы по содержанию Объектов долевого строительства, в том числе расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

**5.4.** Участник обязуется в срок передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.3 настоящего Договора), прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания Передаточного акта. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник в течение 3 (Трех) рабочих дней обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

**5.5.** При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.4 настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

**5.6.** В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

**5.7.** В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

**5.8.** С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет Участник.

**5.9.** В случае, если передача Участнику Долевого строительства осуществляется до момента оплаты стоимости Квартиры в полном объеме, Квартира будет считаться находящейся в залоге у Застройщика в силу п.5 ст.488 ГК РФ до момента завершения сторонами взаиморасчетов.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**6.1.** Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

**6.2.** Застройщик обязан передать Участнику Объект, Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

**6.3.** Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Передаточного акта, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках.

**6.4.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта составляет 3 (Три) года со дня подписания Передаточного акта. Гарантийный срок на материалы (отделочные, санитарно-технические и другие) соответствует гарантийным срокам заводов-изготовителей.

**6.5.** Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Жилого дома в целом.

**6.6.** Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта или ненадлежащих первичных отделочных работ проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

**6.7.** При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

**6.8.** До момента оформления права собственности Участника на Объект Участник не вправе без письменного согласия Застройщика проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировку, в том числе пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях; переустройство, в том числе разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, и т.д.), и/или работы, затрагивающие фасад Жилого дома и его элементы, включая установку снаружи Жилого дома любых устройств и сооружений). После оформления права собственности Участника на Объект все вышеуказанные работы выполняются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **7.1. Обязанности Участника:**

**7.1.1.** Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения Цены Договора в случае, предусмотренном п. 4.6. и п.4.7 Договора. Подписать с Застройщиком Акт сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

**7.1.2.** С момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения в соответствии с условиями настоящего Договора уведомления о готовности передать Объект долевого строительства, принять Объект путем подписания Передаточного акта.

**7.1.3.** Участник с момента подписания Передаточного Акта самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома в соответствии с действующим законодательством.

В случае отказа Участника от заключения договора на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с эксплуатирующей организацией, Участник с даты подписания Передаточного Акта Жилого дома обязуется компенсировать эксплуатирующей организации расходы по обеспечению Объекта энергоресурсами, а также пропорционально доле в праве общей долевой собственности на Общее имущество - расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома по тарифам, установленным эксплуатирующей организацией на Жилой дом. Указанные расходы компенсируются за период с даты подписания Передаточного Акта.

**7.1.4.** После приемки Объекта по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней зарегистрировать право собственности на Объект. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

**7.1.5.** Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии со статьей 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

**7.1.6.** Участник имеет право уступить свои права требования по Договору третьим лицам при одновременном выполнении следующих условий:

- при наличии письменного согласия Застройщика;

- после уплаты Участником полностью цены объекта, указанной в Договоре или с переводом долга на нового участника долевого строительства и письменного согласия Застройщика на перевод долга.

**7.1.7.** Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

**7.1.8.** Любые ремонтные и отделочные работы на Объекте с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

**7.1.9.** Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- документов органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта,

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника.

- уступка права требования к третьим лицам.

**7.1.10.** Участник предоставляет Застройщику все необходимые документы, в том числе для осуществления государственной регистрации Договора и обременений, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ, в том числе нотариально удостоверенную доверенность на представление интересов Участника в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также документ, подтверждающий оплату государственной пошлины за регистрацию Договора в размере, предусмотренном действующим законодательством. Участник обязан передать Застройщику документы не позднее 2 (Двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

**7.2.** Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является согласием Участника на раздел Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) Объекта (Жилого дома и иных объектов недвижимости), а так же и его последующей эксплуатации, после завершения строительства.

### **7.3. Обязанности Застройщика:**

**7.3.1.** За счет целевых инвестиций Участника организовать строительство Жилого дома.



**7.3.2.** Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

**7.3.3.** Передать Участнику Объект по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.

**7.3.4.** Застройщик до подписания Передаточного акта обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом, а также предоставить справку или иной документ, выданный органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и передать копию указанного документа Участнику вместе с подписанным документом, предусмотренным п. 4.5. Договора.

**7.3.5.** Застройщик направляет разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на Объекты долевого строительства не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

**7.3.6.** Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

**7.4.** Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора и подать необходимый комплект документов, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Договора.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.**

**8.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

**8.2.** В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

**8.3.** Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

**8.4.** Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**9.1.** Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**9.2.** Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**10.1.** Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**10.2.** В случае расторжения Договора по соглашению сторон, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены настоящего Договора. Данные денежные средства не могут рассматриваться, как незаконное обогащение Застройщика, на них не могут быть начислены проценты за пользование чужими денежными средствами.

**10.3.** В случае бесосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения договора, за исключением надлежащего исполнения, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора, в срок не позднее 30 (Тридцати) банковских дней с даты расторжения настоящего договора на расчетный счет Участника указанный в реквизитах настоящего Договора.

**10.4.** В случае бесосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10 (Десяти) процентов от Цены Договора (п. 4.1 Договора) за счет собственных денежных средств Участника.

**10.5.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**10.6.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

**10.7.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

**10.8.** В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п. 7.1.4 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налога за земельный участок, на котором расположен Жилой дом.

**10.9.** Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации» в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**11.1.** Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон. Стороны подтверждают наличие у Сторон согласия лиц, чьи персональные данные могут быть обработаны и сохранены в связи с заключением настоящего Договора.

**11.2.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

**11.3.** Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика и Участника в соответствии с их реквизитами, указанными в п. 12 Договора.

**11.4.** Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку персональных данных, в том числе на передачу их лицу, которое будет осуществлять коммунальное и техническое обслуживание квартиры и дома.

**11.5.** Участник долевого строительства дает свое согласие на раздел земельного участка(ов) на котором(ых) расположен дом (объект недвижимости), на несколько в соответствии с проектом межевания и схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

**11.6.** Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику закладывать права аренды земельного участка, предоставленного под строительство дома, банком как по полученным кредитам, так и по кредитам, которые будут получаться Застройщиком в будущем.

**11.7.** С момента ввода жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства, в эксплуатацию и передачи его в управление и/или на баланс эксплуатирующей организации Участник долевого строительства обязуется нести расходы по его эксплуатации на основании действующих расценок; подписать с организацией, принявшей дом на баланс или во временное

управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте дома, техническом обслуживании дома и придомовой территории. До момента оформления права собственности на Объект долевого строительства, Участник обязуется осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги исходя из общепринятых ставок на расчетный счет организации, принявшей дом на баланс или во временное управление.

**11.8.** При достижении договоренности Застройщика и эксплуатирующей организации Участник долевого строительства заключает договор с эксплуатирующей организацией перед подписанием акта приема-передачи.

**11.9.** Договор составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**11.10.** Стороны в договоре подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях.

**11.11.** Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

**11.12.** Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и(или) изменения в квартире, при условии их согласования с соответствующими органами и организациями, или изменения, производимые без согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

**11.13.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством. Договор вступает в силу с момента его подписания и считается заключенным с даты его государственной регистрации. Договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств

**11.14.** Приложения к настоящему Договору:

**11.14.1.** Приложение № 1 - Местоположение квартиры № \_\_\_\_\_ на плане создаваемого Жилого дома (Полэтажный план); План расположения жилого дома на земельном участке.

## **12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**  
**ООО «Дмитровские горизонты»**

**Участник долевого строительства:**

141800, Московская область,  
г. Дмитров, ул. Луговая, д. 31  
Тел./факс: 8 (499) 143-02-20  
р/с 40702810940020001722  
в ПАО СБЕРБАНК г. Москва  
к/с № 30101810400000000225  
БИК 044525225  
**ИНН 5007085235**

**Генеральный директор**  
**ООО «Дмитровские горизонты»**

\_\_\_\_\_/Н.С. Порадек/  
**М.П.**

## ПРИМЕР

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ Д1-41 от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

### ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

на квартиру № 41 с Проектной площадью 43,04 кв.м,  
расположенную на 1 этаже в секции № 3 строящегося жилого дома  
по строительному адресу: Московская область, Дмитровский район,  
городское поселение Дмитров, город Дмитров, ул. Луговая, поз. 1



С расположением приобретаемой квартиры Участник долевого строительства ознакомлен и согласен.

Застройщик:  
Генеральный директор  
ООО «Дмитровские горизонты»

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_/ Н.С. Порадек/  
М.П.