

**ДОГОВОР № /СВ/2-2018**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

Московская область, город Звенигород

«\_» \_ 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Ивестстрой»**, место нахождения: 143185, Московская область, город Звенигород, мкр. Супонево, кор. 3, маст. 1, ИНН 5032232821, КПП 503201001, ОГРН 1105032009972, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Соболевой Мариулы Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. **Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью «Ивестстрой»**, действует в соответствии с Законодательством Российской Федерации и Федеральным законом 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».

1.2. **Участник долевого строительства** - физическое лицо, передающее по настоящему Договору в качестве целевого финансирования денежные средства Застройщику для строительства (создания) последним Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, как неотъемлемой части Многоквартирного дома.

1.3. **Многоквартирный дом** – объект недвижимости в виде пяти секционного 12-ти этажного многоквартирного дома, общей площадью 19421,8 кв.м., наружные стены выполнены из мелкоштучных каменных материалов, поэтажные перекрытия монолитные железобетонные, класс энергоэффективности В+, сейсмостойкость 5 баллов, входящего в состав жилого комплекса, строящийся (создаваемый) по строительному адресу: Московская область, город Звенигород, район Восточный, микрорайон № 2, корпус 2, второй пусковой комплекс.

1.4. **Объект долевого строительства** (далее по тексту **Объект**) – жилое помещение (квартира), указанное в п.3.2. настоящего Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного Многоквартирного дома.

1.5. **Проектная общая площадь Объекта** – площадь Объекта, определяемая на основании проектной документации на многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений квартиры, а также площади лоджий и балконов (не отапливаемых помещений) с учетом статистических коэффициентов.

1.6. **Фактическая площадь Объекта** – определяется по окончании строительства многоквартирного дома уполномоченными лицами на основании проведенных обмеров, в результате которых составляется техническая документация на построенный многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений квартиры, а также площади лоджий и балконов (не отапливаемых помещений) с учетом статистических коэффициентов.

1.7. **Проектная декларация** – документ, содержащий информацию о Застройщике и о проекте строительства.

1.8. **Общее имущество многоквартирного дома** – общее имущество многоквартирного дома, состав которого определен постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г. «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме». Доля Участника в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома пропорциональна размеру общей площади квартиры.

**2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.**

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

2.1.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление гос-

ударственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.1.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- Договора аренды земельного участка, заключаемого без проведения торгов № 3 от 23.10.2017, заключенного между Застройщиком и Администрацией городского округа Звенигород, зарегистрированного 27.11.2017г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за № 50:49:0010110:56-50/020/2017-3
- Договора аренды земельного участка, заключаемого без проведения торгов № 4 от 23.10.2017, заключенного между Застройщиком и Администрацией городского округа Звенигород, зарегистрированного 27.11.2017г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за № 50:49:0010110:1378-50/020/2017-5/2-3
- Договора аренды земельного участка, заключаемого без проведения торгов № 5 от 23.10.2017, заключенного между Застройщиком и Администрацией городского округа Звенигород, зарегистрированного 27.11.2017г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за № 50:49:0010110:1381-50/020/2017-3
- Договора аренды земельного участка, заключаемого без проведения торгов № 6 от 25.10.2017, заключенного между Застройщиком и Администрацией городского округа Звенигород, зарегистрированного 27.11.2017г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за № 50:49:0010110:1385-50/020/2017-51
- Договора аренды земельного участка, заключаемого без проведения торгов № 7 от 25.10.2017, заключенного между Застройщиком и Администрацией городского округа Звенигород, зарегистрированного 27.11.2017г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за № 50:49:0010110:1382-50/020/2017-52;
- Договора аренды земельного участка, заключаемого без проведения торгов № 8 от 25.10.2017, заключенного между Застройщиком и Администрацией городского округа Звенигород, зарегистрированного 27.11.2017г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за № 50:49:0010110:1380-50/020/2017-54;
- Положительное заключение негосударственной экспертизы № 4-1-1-0154-14 (ООО «Национальная экспертная палата») от 22.04.2014.;
- Разрешение на строительство выданное Администрацией городского округа Звенигород № RU 50332000-030 от 24.04.2014;
- Проектная декларация проекта строительства опубликована на сайте: [www.gefestholding.ru](http://www.gefestholding.ru)

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. **Застройщик обязуется** в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом (**корп.2**), по строительному адресу: Московская область, город Звенигород, район Восточный, микрорайон № 2, корпус 2, второй пусковой комплекс на земельных участках:

- общей площадью 4386 кв.м. с кадастровым номером 50:49:0010110:1378, расположенный по адресу: Московская область, г. Звенигород, микрорайон Восточный, вид разрешенного использования «многоэтажное жилищное строительство», категория земель «земли населенных пунктов»;

- общей площадью 2165 кв.м. с кадастровым номером 50:49:0010110:1381, расположенный по адресу: Московская область, г. Звенигород, микрорайон Восточный, вид разрешенного использования «многоэтажное жилищное строительство», категория земель «земли населенных пунктов»;

- общей площадью 4900 кв.м. с кадастровым номером 50:49:0010110:56, расположенный по адресу: Московская область, г. Звенигород, микрорайон Восточный, вид разрешенного использования «многоэтажное жилищное строительство», категория земель «земли населенных пунктов»;

- общей площадью 1760 кв.м. с кадастровым номером 50:49:0010110:1380, расположенный по адресу: Московская область, г. Звенигород, микрорайон Восточный, вид разрешенного использо-

зования «многоэтажное жилищное строительство», категория земель «земли населенных пунктов»;

- общей площадью 2515 кв.м. с кадастровым номером 50:49:0010110:1385, расположенный по адресу: Московская область, г. Звенигород, микрорайон Восточный, вид разрешенного использования «многоэтажное жилищное строительство», категория земель «земли населенных пунктов»;

- общей площадью 4835 кв.м. с кадастровым номером 50:49:0010110:1382, расположенный по адресу: Московская область, г. Звенигород, микрорайон Восточный, вид разрешенного использования «многоэтажное жилищное строительство», категория земель «земли населенных пунктов»;

и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства определенный настоящим договором Объект, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект.

3.2. Объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является квартира №    ( ), в секции   , номер на площадке    ( ) состоящая из   -ой ( ) комнаты:

Жилая комната, кв.м.	Кухня, кв.м.	Коридор, кв.м.	С/у, кв.м.	Кладовка, кв.м.

расположенная на   -ом ( ) этаже Многоквартирного дома, Проектной общей площадью Объекта    ( ) кв. м., включая балкон/лоджию площадью    ( ) кв.м. с учетом коэффициента 0,3/0,5.

Место расположения Объекта выделено цветом в Приложении № 1 к Договору (План Объекта, подлежащего передаче Участнику долевого строительства), которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Проектная общая площадь Объекта является ориентировочной и подлежит по окончании строительства многоквартирного жилого дома уточнению на основании обмеров, проводимых уполномоченными лицами (определение фактической площади Объекта).

3.3. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязан сообщать о ходе выполнения работ по строительству Многоквартирного дома и Объекта в нем.

3.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 30 июня 2020 года.

3.5. Срок, указанный в п. 3.4 может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае, если Объект не может быть передан Участнику долевого строительства в предусмотренный договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее предложение об изменении Договора.

3.6. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется не позднее срока, указанного в п.3.4. настоящего Договора по подписываемому Сторонами акту приема-передачи при выполнении Участником своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме. При этом Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока, установленного п. 3.4 Договора обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 10.3.1. настоящего Договора, или вручено лично под расписку.

При этом, при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в установленные настоящим Договором сроки (неисполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных настоящим Договором), Застройщик не несет ответственности за сохранность, а также изменение состояния и качества Объекта.

3.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в предусмотренный п. 3.4 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта, Застройщик по истечении двух месяцев, от указанного в п. 3.4 Договора срока, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта (за исключением случая досрочной передачи Объекта,

указанного в п. 3.8. настоящего Договора). При этом бремя содержания Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Квартиры и общего имущества Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком указанного одностороннего акта.

Датой передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором, является дата составления Застройщиком одностороннего акта.

В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несёт ответственность за изменение (Ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 5.2. настоящего Договора

**3.8. Застройщик имеет право** исполнить свои обязательства по передаче Объекта Участнику долевого строительства досрочно.

3.9. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению недостатков в соответствии с пунктом 5 настоящего договора и соответствующих условий Договора.

**3.10. Застройщик обязан** использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, в соответствии с действующим законодательством.

**3.11. Застройщик имеет право** расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором, а также в иных случаях в соответствии с действующим законодательством РФ.

**3.12. Застройщик имеет право** в случае просрочки исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных ст.4 настоящего Договора, потребовать уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день подлежащего исполнению обязательства, от просроченного платежа за каждый день просрочки до даты фактического исполнения указанных обязательств, а также возмещения своих затрат, связанных с неисполнением Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору.

**3.14. Участник долевого строительства обязуется:**

1) Перечислить на счет Застройщика денежные средства в размере и в сроки, установленные пунктами 4.1. и 4.2. настоящего Договора;

2) по первому требованию Застройщика предоставить все документы, необходимые от Участника долевого строительства для регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект;

3) в семидневный срок с момента получения письменного Уведомления Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче, приступить к принятию Объекта и подписать Акт приема-передачи Объекта лично или через своего представителя (путем предоставления нотариально удостоверенной доверенности) или предоставить Застройщику в указанный срок в письменной форме мотивированный отказ от подписания.

Не подписание Участником долевого строительства Акта приема-передачи Объекта без предоставления мотивированного отказа от его подписания в указанный срок, считается немотивированным отказом Участника от подписания Акта приема-передачи. Письменно представленные причины отказа от подписания Акта должны рассматриваться сторонами настоящего Договора совместно;

4) с момента принятия Объекта Участником долевого строительства и подписания акта приема-передачи (даты составления одностороннего Акта приема-передачи) Участник долевого строительства обязуется нести расходы по его содержанию в объеме своей доли, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги согласно действующим муниципальным тарифам, услуги по охране Многоквартирного дома, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте Многоквартирного дома;

5) в течение 3 дней со дня принятия Объекта Участником долевого строительства, заключить договор со специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Многоквартирного дома, а также оплатить коммунальные услуги, согласно действующим муниципальным тарифам, услуги по охране и техническому обслуживанию Многоквартирного дома авансом за **4 (Четыре) месяца вперед**;

6) нести риск случайной гибели (повреждения) Объекта с момента его принятия по акту приема-передачи;

7) до момента регистрации права собственности на Объект не производить каких-либо перепланировок (перестроек, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.п.) в нем. В случае нарушения Участником долевого строительства данного обязательства все убытки, возникающие у Застройщика, возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии;

8) за свой счет осуществить государственную регистрацию настоящего Договора и права собственности на Объект,

**9) в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора подать необходимый комплект документов в Единый государственный реестр недвижимости для государственной регистрации настоящего Договора. В случае нарушения Участником долевого строительства данного обязательства настоящий Договор считается не подписанным и не подлежащим государственной регистрации.**

10) в случае передачи Объекта в пользование до регистрации права собственности на него, нести бремя содержания расходов, в том числе и по коммунальным платежам, а также в случае затопления, аварий внутренних, тепло, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба другим Объектам Многоквартирного дома, как до, так и после регистрации права собственности на Объект) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий.

3.15. Право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Участник долевого строительства, становясь собственником Объекта, принимает на себя обязанность по уплате налога на недвижимость. Государственную регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности на Объект может осуществлять Застройщик (либо уполномоченная Застройщиком организация) за счет Участника долевого строительства по отдельному договору, заключаемому между Застройщиком (либо уполномоченной Застройщиком организацией) и Участником долевого строительства. Все расходы, связанные с оформлением Объекта в собственность, несёт Участник долевого строительства.

3.16. Застройщик гарантирует, что на момент государственной регистрации настоящего Договора Объект и имущественные права на него будут свободны от прав третьих лиц, не будут заложены, и не будут состоять под арестом.

3.17. Указанная в п. 3.2. настоящего Договора Проектная общая площадь Объекта является ориентировочной. Фактическая площадь Объекта будет определена по окончании строительства на основании данных обмеров, проведенных уполномоченными лицами. В случае расхождения Проектной общей площади Объекта с Фактической площадью Объекта более чем на 5%, Стороны подписывают Дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении площади Объекта, которое подлежит обязательной государственной регистрации в установленном законодательством порядке.

3.18. Стороны пришли к соглашению, что возможные изменения в нормативных актах, регламентирующих порядок и сроки оформления передачи Объекта Участнику долевого строительства или задержки в её осуществлении, вызванные действиями органов государственной власти, не влекут ответственности Застройщика.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА и ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

4.1. Размер целевого денежного взноса, подлежащего уплате Участником долевого строительства по настоящему Договору, составляет **\_,00 ( ) рублей 00 копеек, из расчета \_,00( ) рублей 00 копеек за квадратный метр Проектной общей площади Объекта.**

4.2. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в пункте 4.1 Договора, на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- сумму в     ,00 ( ) **рублей 00 копеек** в течение 5-ти банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Стороны договорились, что оплата цены Договора возможна иными не запрещенными Законодательством РФ способами.

4.3. Днем исполнения обязательства Участника долевого строительства по оплате всей суммы, указанной в п. 4.1. настоящего Договора признается день поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика, либо дата подписания сторонами соответствующего документа, подтверждающего оплату.

4.4. В случае расхождения фактической площади Квартиры с проектной общей площадью менее 5 (Пяти) %, Стороны подписывают дополнительное соглашение в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения информации от Застройщика о необходимости подписания дополнительного соглашения.

Расчет будет производиться исходя из стоимости одного квадратного метра Проектной общей площади Объекта, указанной в п. 4.1 настоящего Договора.

Если Фактическая площадь Объекта, будет меньше или больше Проектной общей площади Объекта, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, то соответственно либо Застройщик возвращает Участнику долевого строительства излишне перечисленные денежные средства целевого денежного взноса, либо Участник долевого строительства производит дополнительное перечисление Застройщику целевых денежных средств. Изменение цены договора происходит в прямой пропорции к разнице между Фактической площадью Объекта долевого строительства и Проектной общей площадью Объекта долевого строительства.

Доплата либо возврат денежных средств производится на основании подписываемого между Сторонами дополнительного соглашения, о необходимости подписания, которого Застройщик уведомляет Участника долевого строительства. В указанном дополнительном соглашении, в том числе, указывается срок исполнения обязательств по доплате либо возврату денежных средств.

## **5. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА.**

5.1. Качество Объекта, который будет передаваться Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать Техническим регламентам и утвержденной проектной документации. Объем фактически выполненных работ должен удовлетворять следующим требованиям:

5.1.1. Внутриквартирные перегородки выполняются в соответствии с проектом в полном объеме. Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются собственником помещения (Объекта).

5.1.2. *Холодное и горячее водоснабжение.*

Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, унитазы. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками. Сантехническое оборудование (ванны, умывальники, компакт-унитазы, мойки, смесители, а также полотенцесушители) не устанавливается. Квартирные счетчики расхода горячей и холодной воды устанавливаются.

5.1.3. *Фекальная канализация.*

Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, моек). Работы по устройству трубных разводов для подключения сантехнических приборов выполняются собственником помещения (Объекта).

5.1.4. *Системы отопления и вентиляции.*

Устанавливаются радиаторы отопления, а также квартирные счетчики расхода тепловой энергии.

5.1.5. *Электромонтажные работы и оборудование.*

Устанавливаются внутриквартирные щитки для механизации отделочных работ с установкой ограничивающего аппарата потребления электроэнергии на 16А. Работы по устройству внутренней разводки выполняются собственником помещения (Объекта). Электрические плиты Застройщиком не предоставляются и не устанавливаются.

#### 5.1.6. Отделочные работы по квартирам:

- штукатурные работы в квартире не выполняются;
- гидроизоляция в сантехнических узлах не выполняется;
- выполняется установка входного дверного блока;
- выполняется установка оконных блоков в наружных стенах с комплектацией изделий по проекту. Подоконные доски не устанавливаются;
- выравнивающие и чистовые стяжки под устройство полов не выполняются;
- встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах - не устанавливаются;
- остекление балконов и лоджий выполняется.

В случае, если при приеме Объекта Участник долевого строительства выявит в нем строительные недостатки, при наличии вины Застройщика, последний обязуется устранить указанные недостатки за свой счет в разумный срок.

5.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Многоквартирного дома, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи.

Все обнаруженные в течение гарантийных сроков недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком, при наличии вины, самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

5.3. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта или отдельных частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ.

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Стороны договорились, что действие настоящего Договора распространяется на отношения, возникающие между ними, с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, согласно условиям настоящего Договора и полного расчета между Сторонами.

6.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта.

6.3. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

6.3.1. В случае одностороннего отказа от настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уведомить в письменном виде Единый государственный реестр недвижимости об односторон-

нем расторжении настоящего Договора, в срок не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента отказа от настоящего Договора и предоставить Застройщику документ, подтверждающий факт такого уведомления. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия возлагаются на Участника долевого строительства.

6.4. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект не будет передан Участнику долевого строительства;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома;

- существенного изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства, более чем на 5 % от Проектной общей площади Объекта;

Существенным изменением проектной документации Стороны признают изменения, нарушающие права Участника долевого строительства и внесенные в проектную декларацию без согласования с Участником долевого строительства.

6.5. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от настоящего Договора по указанным в п.п. 6.3 и 6.4 основаниям Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

6.6. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае, если просрочка единовременного внесения целевого денежного взноса Участником долевого строительства составит более чем два месяца, а также систематическое нарушение 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, но не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления Застройщиком Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 10.3.1 настоящего Договора, или вручения лично под расписку, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

6.7. В случае расторжения Договора по инициативе одной из сторон Застройщик возвращает денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

6.8. В случае расторжения Сторонами настоящего Договора по взаимному согласию, а также по инициативе Участника долевого строительства, все расходы, связанные с государственной регистрацией соглашения о расторжении Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, несет Участник долевого строительства.

6.9. В случае расторжения настоящего Договора по причине отсутствия оплаты со стороны Участника долевого строительства цены Договора, в том числе в соответствии с п. 6.6 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику штраф в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей 00 коп.

6.10. Стороны согласовали, что в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п.6.6, п.6.9, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение 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 (т.е. любого нотариуса города Москвы), о чем сообщается Участнику долевого строительства. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие на оплату услуг нотариуса из подлежащих возврату участнику долевого строительства сумм за пользование депозитом. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает поручение Застройщику на оплату штрафных санкций по настоящему договору из суммы подлежащей возврату Участнику долевого строительства.

## **7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.**

7.1. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение четырнадцати рабочих дней со дня ее получения.

Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется заявителю в течение двух дней с момента окончания срока для рассмотрения претензии.

7.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию, стороны договорились, что заявитель вправе обратиться за защитой своих прав в Хамовнический районный суд города Москвы.

7.3. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

8.2. Исполнение или ненадлежащее исполнение обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства в части передачи Объекта, а также возврата денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных настоящим Договором и уплаты 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 обязательств по передаче Объекта, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств обеспечивается:

- залогом права аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом;

- страхованием гражданской ответственности Застройщика перед Участником долевого строительства, в соответствии с п.15.6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Информация о страховой компании, а также условиях страхования опубликована на сайте [www.gefestholding.ru](http://www.gefestholding.ru)

Подписанием настоящего Договора, участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с правилами и условиями страхования гражданской ответственности.

## **9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР).**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоя-

щему Договору, которые Стороны не смогли предвидеть и предотвратить при заключении Договора и которые возникли не по воле Сторон.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся в первую очередь войны, включая гражданские войны, эпидемии, пожары, землетрясения, наводнения и иные стихийные бедствия, а также нормативные акты Федеральных органов власти и органов власти Московской области, вступившие в силу после заключения настоящего Договора и препятствующие выполнению Сторонами принятых на себя обязательств.

9.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в письменной форме и по требованию другой стороны представить документ, выданный соответствующим компетентным учреждением. В этом документе должны содержаться сведения о виде и обстоятельствах непреодолимой силы, оценка их влияния на выполнение обязательств по настоящему Договору и на соблюдение сроков.

9.4. При наступлении названных обстоятельств непреодолимой силы исполнение соответствующих обязательств по настоящему Договору одной из Сторон откладывается на время продолжения действия этих обстоятельств.

В случае если эти обстоятельства длятся более одного месяца, Стороны должны договориться о дальнейшей судьбе исполнения Сторонами настоящего Договора.

## 10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

10.1. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об изменении своих реквизитов, фактического адреса и адреса регистрации, телефона и другой информации, способной повлиять на выполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору в течение 5 (пяти) календарных дней с момента возникновения вышеуказанных изменений. До получения информации Застройщиком о произошедших изменениях у Участника долевого строительства, уведомления, выполненные Застройщиком по старым реквизитам, считаются исполненными надлежащим образом.

10.2. Застройщик публикует информацию об изменении своих реквизитов, фактического адреса и юридического адреса, платежных реквизитов и другой информации, способной повлиять на выполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору в течение 5 (пяти) календарных дней с момента возникновения вышеуказанных изменений на сайте [www.gefestholding.su](http://www.gefestholding.su).

10.3. Почтовые реквизиты Сторон, по которым направляются Уведомления и Подтверждения:

**10.3.1. Участник долевого строительства: \_.**

**10.3.2. Застройщик: 143185, МО, г. Звенигород, мкр. Супонево, д. 3, маст. 1.**

10.4. Стороны пришли к соглашению, что в случае продления Застройщиком договора аренды земельного участка, указанного в п.п. 2.1.2. настоящего Договора, настоящим, Участник долевого строительства выражает свое согласие на продление данного договора аренды.

## 11. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ.

11.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору третьему лицу, допускается с письменного согласия Застройщика при условии оплаты Участником долевого строительства целевого денежного взноса по настоящему Договору в полном объеме.

11.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору третьему лицу осуществляется после перечисления Участником суммы в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей, на расчетный счет Застройщика, как компенсация на возмещение затрат Застройщика, связанная с внутренним (дополнительным) переоформлением документации.

11.3. При уступке Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору Стороны в обязательном порядке прописывают контактные телефоны и адрес для отправления корреспонденции нового Участника долевого строительства. При этом стороны согласовывают, что новый Участник долевого строительства дает согласие на обработку своих персональных данных, согласно п. 12.4 настоящего Договора и обязан предоставить Застройщику зарегистрированный в установленном порядке экземпляр договора уступки.

11.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

11.5. В случае нарушения Участником долевого строительства условий п. 11.1-11.4 настоящего Договора, Участнику долевого строительства начисляются штрафные санкции в размере 1% от Цены договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора. Оплата штрафных санкций Участником долевого строительства производится в течение 3-х банковских дней с даты их выставления Застройщиком.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть сделаны в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями каждой из Сторон.

12.3. Подписавшие настоящий Договор Стороны уверяют, что они правомочны его подписать и, что они вправе устанавливать предусмотренные в настоящем Договоре юридически действительные положения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.4. Подписанием настоящего Договора Участником долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распределение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных страховой организации (обществу взаимного страхования), осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, управляющей компании, с которой Застройщик заключит договор эксплуатации жилого дома, Кредитным организациям (Банкам), а также органам, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 5 (пяти) лет с даты его предоставления.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

12.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора является Приложение № 1 «План Объекта, подлежащего передаче в собственность Участнику долевого строительства».

12.6. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией на Многоквартирный дом и со всей необходимой для строительства Многоквартирного дома документацией, имеющейся у Застройщика, указанной в п. 2.1.2., п. 8.2 настоящего Договора.

12.7. Настоящий Договор составлен в 3-х подлинных экземплярах: один для Застройщика, один для Участника долевого строительства и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**ЗАСТРОЙЩИК**

**Общество с ограниченной ответственностью «Ивестстрой»**

Адрес: 143180, Московская область, г. Звенигород, мкр. Супонево, корп.3, мастерская 1

ОГРН 1105032009972; ИНН 5032232821; КПП 503201001

р/с 40702810840000000979 в ПАО «Сбербанк» г. Одинцово

к/с 3010180400000000225

БИК 044525225

**Генеральный директор:**

\_\_\_\_\_ /Соболева Мариула Владимировна/

**м.п.**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Гражданин \_**

\_\_\_\_\_ - /

**Приложение № 1**  
**к договору № \_/СВ/2-2018**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**  
**от «\_» \_ 2018 г**

План  
квартиры, подлежащей передаче в собственность Участника долевого строительства  
Секция \_\_, этаж \_\_, кв. № \_\_, проектная общая площадь \_\_ кв.м

**ЗАСТРОЙЩИК**

**Общество с ограниченной ответственностью «Ивестстрой»**

Адрес: 143180, Московская область, г. Звенигород, мкр. Супонево, корп.3, мастерская 1

ОГРН 1105032009972; ИНН 5032232821; КПП 503201001

р/с 40702810840000000979 в ПАО «Сбербанк» г. Одинцово

к/с 3010180400000000225

БИК 044525225

**Генеральный директор:**

\_\_\_\_\_ /Соболева Мариула Владимировна/

**м.п.**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Гражданин \_**

\_\_\_\_\_ \_ /