

ДОГОВОР № _____

участия в долевом строительстве Индивидуального жилого дома с подземной автостоянкой и встроенными помещениями образования

г. Москва

« ____ » _____ две тысячи семнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Яна Райниса Плюс» (ООО «Яна Райниса Плюс»), зарегистрированное 01 августа 2016 года Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве, ОГРН 1167746717588, ИНН 7733294629, КПП 773301001, местонахождение: 125480, г. Москва, бульвар Яна Райниса, д. 4 корп. 3), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Управляющей организации АО «Лидер-Инвест», действующей на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Яна Райниса Плюс» № ЕИО-ЛИ-РАЙН-01/2017 от 15 января 2017 года, в лице Президента Управляющей организации Рубцова Евгения Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Гражданин Российской Федерации** _____ (паспорт _____ зарегистрирован по адресу: _____), именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующий от своего имени, с другой стороны, а совместно далее именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве Индивидуального жилого дома с подземной автостоянкой и встроенными помещениями образования (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Индивидуального жилого дома с подземной автостоянкой и встроенными помещениями образования общей площадью 19 082 кв.м. в количестве 19+1 подземный (техподполье) этажей, с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) Индивидуального жилого дома с подземной автостоянкой и встроенными помещениями образования, подтверждают следующие документы:

- разрешение на строительство Индивидуального жилого дома с подземной автостоянкой и встроенными помещениями образования по адресу: г. Москва, бульвар Яна Райниса, вл. 4 корп. 3 № 77-193000-014169-2017, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) «15» марта 2017 года;

- проектная декларация, оформленная в соответствии с 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» (далее – «Федеральным [законом](#) № 214-ФЗ»), что подтверждается заключением о соответствии № _____ от « ____ » _____ 2017 года, выданным Комитетом города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (МОСКОМСТРОЙИНВЕСТ). Проектная декларация первично размещена в сети Интернет по адресу: _____

- договор аренды земельного участка от 20.07.2015 года № М-08-047415, общей площадью 7 047 кв.м, с кадастровым номером 77:08:0003007:12, с адресными ориентирами: г. Москва, бульвар Яна Райниса, вл. 4 корп. 3, зарегистрированный Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «19» августа 2015 года, номер регистрации 77-77/008-77/008/025/2015-228/1 в редакции дополнительных соглашений:

- от 31.08.2016 года, зарегистрировано Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 14.11.2016 года, номер регистрации 77-77/022-77/008/032/2016-1193/1;

- от 12.12.2016 года, зарегистрировано Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 29.12.2016 года, номер регистрации 77-77/022-77/022/045/2016-389/1;

Объект долевого строительства создается (строится) на земельном участке площадью 7 047 кв.м. с кадастровым номером 77:08:0003007:12.

Строящийся (создаваемый) Индивидуальный жилой дом с подземной автостоянкой и встроенными помещениями образования имеет следующие характеристики:

- Перекрытия монолитные.
- Фасад - вентилируемый, на металлической подсистеме.

Конструкция наружных стен многослойная, по монолитным стенам или пенобетонным блокам, утеплитель с последующей облицовкой фиброцементной плиткой контрастных цветов. Цокольная часть облицовка керамогранитными плитами.

(указать сведения о материалах наружных стен и поэтажных перекрытий);

- класс энергоэффективности Жилого дома: А+
- сейсмостойкость: сейсмическая интенсивность для города Москвы составляет менее 6 баллов (согласно шкале MSK-64 (шкала Рихтера - классификатор землетрясений по магнитудам) и комплекту карт общего сейсмического районирования территории РФ ОСР-2015, указанным в СП 14.13330.2014 - "Строительство в сейсмических районах").

Застройщик гарантирует, что надлежащим образом исполняет все требования действующего законодательства, имеет право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) Индивидуального жилого дома с подземной автостоянкой и встроенными помещениями образования (далее – «Жилой дом»), имеет в наличии проектную документацию, а также разрешения соответствующих государственных органов, необходимые для осуществления строительства и ввода в эксплуатацию Жилого дома.

1.2. Объект долевого строительства – жилое помещение и общее имущество в Индивидуальном жилом доме с подземной автостоянкой и встроенными помещениями образования, расположенном на земельном участке с адресными ориентирами г. Москва, бульвар Яна Райниса, вл. 4 корп. 3 площадью 7 047 кв.м с кадастровым номером 77:08:0003007:12, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и имеющего следующие проектные характеристики:

Условный номер	Этаж	Кол-во комнат (с указанием площади каждой из них)	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета лоджий/террас/веранды, балкона кв. м.	Общая площадь Объекта долевого строительства с учётом площади лоджий/террас/веранды/балкона кв. м.

Описание Объекта долевого строительства указано в Приложении № 1 к настоящему Договору. Указанное Приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Объект долевого строительства сдается без отделки.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Состав общего имущества Жилого дома и размер доли в праве общей собственности Участника долевого строительства на общее имущество в нем определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на момент ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Под общей площадью Объекта долевого строительства понимается общая площадь Объекта долевого строительства с учетом лоджий и/или террас, веранды, балкона с применением понижающего коэффициента: лоджии – 0,5; балкона -0,3.

Площадь Объекта долевого строительства, указанная в настоящем пункте, является проектной. Окончательная фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет определена органами технической инвентаризации или иным уполномоченным органом (кадастровым инженером) путем фактического обмера Объекта долевого строительства. Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1 Договора, могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки)

без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Жилого дома. Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, при его разделе, объединении или перераспределении (в том числе с другими смежными земельными участками, принадлежащими Застройщику), а также на использование земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, и земельных участков, образованных при его разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых, культурно-бытовых и иных зданий, строений сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

1.3. Указанный в пункте 1.2 Договора адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Жилого дома. Почтовый адрес будет присвоен Жилому дому после его ввода в эксплуатацию.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Индивидуальный жилой дом с подземной автостоянкой и встроенными помещениями образования и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Государственная пошлина за регистрацию настоящего Договора уплачивается его Сторонами в соответствии с действующим законодательством. Настоящий Договор передается на государственную регистрацию в сроки, указанные в п. 4.1.2 Договора.

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и одновременного его приема Участником долевого строительства - ___ квартал ____ года при условии исполнения финансовых обязательств Участником долевого строительства, предусмотренных Договором.

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства досрочно, а Участник долевого строительства обязан принять и оплатить его в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

2.4. Объект долевого строительства приобретает Участник(ом)ами долевого строительства в общую совместную/долевою собственность (*применяется в случае если участниками долевого строительства являются супруги*).

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходованных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика. Цена Договора включает в себя все возможные прямые и косвенные налоги.

3.2. Цена настоящего Договора равняется _____ (_____) рублей _____ копеек (НДС не облагается – подпункт 1 пункта 2 статьи 146 и подпункт 23¹ пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации).

Цена определена в настоящем Договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика в следующем соотношении: сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства _____ (_____) рублей, сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика _____ (_____) рублей (НДС не облагается – подпункт 1 пункта 2 статьи 146 и подпункт 23¹ пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации).

Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

3.3. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

3.4. Цена Договора изменяется в случае корректировки площади Объекта долевого строительства

более чем на 1 (один) квадратный метр.

3.5. В случае изменения фактической площади Объекта долевого строительства в результате обмера органами БТИ и иным уполномоченным органом (организацией) по завершении строительства, условия изменения цены и порядок расчетов между Сторонами являются следующими.

Если по результатам обмеров БТИ или иного уполномоченного органа (организации) площадь Объекта долевого строительства (включая балконы и лоджии), отличается от проектной площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, цена настоящего Договора определяется путем умножения цены за 1 квадратный метр площади, равной _____ (_____) рублей на фактическую площадь Объекта долевого строительства (включая балконы и лоджии), выявленную в результате обмеров БТИ или иного уполномоченного органа (организации).

В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (Один) квадратный метр по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации или иного уполномоченного органа (организации) по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из стоимости за 1 (Один) квадратный метр, указанной в п. 3.2 настоящего Договора.

В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (Один) квадратный метр по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации или иного уполномоченного органа (организации) по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную исходя из стоимости за 1 (Один) квадратный метр, указанной в п. 3.2 настоящего Договора. Изменение общей площади и (или) общего объема имущества Жилого дома для расчетов не принимается.

Допустимое изменение площади Объекта долевого строительства как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения не может превышать 5 % (Пяти процентов) от общей площади Объекта долевого строительства, предусмотренной настоящим Договором.

В случаях, указанных в настоящем пункте Договора, окончательные расчеты Сторон производятся в порядке и сроки, указанные в письменном сообщении/заявлении другой Стороны, без оформления дополнительного соглашения к Договору.

3.6. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета начиная с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.7. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта долевого строительства в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

3.8. Оплата по Договору производится Участником долевого строительства посредством безотзывного покрытого аккредитива. Данный аккредитив подчиняется «Положению о правилах осуществления перевода денежных средств» (утв. Банком России 19.06.2012 № 383-П).

Указанный аккредитив должен быть открыт Участником долевого строительства в банке, указанном в настоящем пункте Договора, в пользу Застройщика в размере 100 (Сто и 00/100) процентов Цены Договора, указанной в п. 3.2 настоящего Договора в срок не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, установленного п. 4.1.2 настоящего Договора.

Банк-эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву (далее – Банк): Публичное акционерное общество «МТС-Банк», местонахождение: Российская Федерация, 115035, г. Москва, Садовническая ул., д. 75, ИНН 7702045051, БИК 044525232, Кор/счет: № 30101810600000000232 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России.

Дополнительный офис ПАО «МТС-Банк» по обслуживанию и сопровождению оформления аккредитива расположен по адресу: 101000, г. Москва, Архангельский пер. д. 12/8, стр. 1.

Срок действия аккредитива - 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия.

Все банковские комиссии и расходы по аккредитиву несет Застройщик.

Оплата по аккредитиву осуществляется Исполняющим Банком на основании представленной Застройщиком оригинала или нотариально удостоверенной копии настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

Москве о государственной регистрации настоящего Договора в безакцептном порядке на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

В случае если к дате подачи настоящего Договора на государственную регистрацию (п. 4.1.2 Договора) Участник долевого строительства не откроет безотзывный покрытый аккредитив, настоящий Договор считается не заключенным.

3.9. Платеж производится путем перечисления Банком безналичных денежных средств на счет Застройщика по следующим реквизитам ООО «Яна Райниса Плюс»:

Местонахождение: 125480, г. Москва, бульвар Яна Райниса, д. 4 корп. 3

Юридический адрес: 125480, г. Москва, бульвар Яна Райниса, д. 4 корп. 3

ИНН 7733294629, КПП 773301001

ОГРН 1167746717588

Банковские реквизиты:

р/с 40702810500000006774

в ПАО «МТС-Банк» г. Москва

к/с 30 101 810 600 000 000 232

БИК 044525232

В назначении платежа указывается: Оплата по Договору участия в долевом строительстве № _____ от «___» _____ 201__ года, за (ФИО дольщика), НДС не облагается.

Объект долевого строительства считается оплаченным полностью при оплате в отношении него полной Цены Договора, указанной в п. 3.2 Договора.

3.10. Возвратные платежи Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации, осуществляются Застройщиком перечислением денежных средств по следующим банковским реквизитам Участника долевого строительства:

Об изменении в указанных реквизитах, Участник долевого строительства обязуется письменно уведомить Застройщика, в течение 10 (Десяти) дней с даты их изменения.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. В течение 10 (Десяти) рабочих дней от даты открытия аккредитива Участником долевого строительства подать документы на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

4.1.3. Использовать полученные от Участника долевого строительства в составе Цены Договора денежные средства для строительства в целях: строительства (создания) Жилого дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещения затрат на его строительство (создание); возмещения затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Жилого дома; возмещения затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Жилого дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, когда проведение такой экспертизы является обязательным; строительства, реконструкции в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, реконструкции таких сетей инженерно-технического обеспечения; внесения платы за подключение (технологическое присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещения затрат в связи с внесением указанной платы; возмещения затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) Жилого дома; возмещения затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве и другие затраты на строительство, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и общего имущества в Жилом доме и не израсходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства и общего имущества в Жилом доме, а также на целевое финансирование мероприятий, указанных в настоящем пункте Договора, возврату Участнику долевого строительства не подлежат и удерживаются Застройщиком в свою пользу в качестве дополнительного вознаграждения за оказанные услуги по реализации настоящего Договора в момент окончания исполнения Застройщиком всех обязательств по Договору (п. 4.1.11) (НДС не облагается – подпункт 23¹ пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации).

4.1.4. После получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

4.1.5. 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 долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора.

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

4.1.8. Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.1.9. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.10. Несет все расходы, связанные с подготовкой документов, предоставляемых со стороны Застройщика на государственную регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

4.1.11. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома:

4.1.11.1. передает его нотариально удостоверенную копию в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, для возможности осуществления государственной регистрации прав собственности Участником долевого строительства на Объект долевого строительства;

4.1.11.2. принимает на себя обязательство осуществлять содержание общего имущества Жилого дома, включая придомовую территорию (в том числе объекты благоустройства), и обеспечивать предоставление Участнику долевого строительства коммунальных услуг (отопление (в течение отопительного сезона), холодное и горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение) в Объекте долевого строительства, услуг по охране общего имущества Жилого дома с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию до момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи Участнику долевого строительства.

4.1.12. Денежные средства на оплату услуг Застройщика, уплаченные Участником долевого строительства в составе Цены Договора, Застройщик вправе использовать по своему усмотрению.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.8 настоящего Договора, уплатить цену настоящего Договора.

4.2.2. Обеспечить исполнение своих обязательств, связанных с регистрацией настоящего Договора, в срок не позднее 2 (Двух) рабочих дней от даты подписания настоящего Договора предоставить Застройщику все необходимые со стороны Участника долевого строительства документы для регистрации настоящего Договора. Нести расходы, связанные с подготовкой документов, предоставляемых со стороны Участника долевого строительства на государственную регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

4.2.3. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о

готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Жилого дома немедленно письменно заявить об этом Застройщику и согласовать с последним сроки устранения таких недостатков.

4.2.5. Совместно с другими участниками долевого строительства определиться со способом управления и эксплуатации (управляющая организация, ТСЖ, непосредственное управление и т.д.) как своей собственностью (объекта), так и общей долевой собственностью, расположенной в Жилом доме с целью обеспечения его жизнедеятельности.

4.2.6. После ввода Жилого дома в эксплуатацию, уточнения общей площади Объекта долевого строительства Сторонами и завершения взаиморасчетов, совместно с Застройщиком составить и подписать Акт выполнения обязательств настоящего Договора.

4.2.7. Заключить договор с Управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления Жилым домом в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, осуществляющей техническое и коммунальное обслуживание Жилого дома и нести расходы пропорционально окончательной фактической площади Объекта долевого строительства по содержанию общего имущества Жилого дома, включая придомовую территорию (в том числе объекты благоустройства) и оплате коммунальных услуг, услуг по охране общего имущества Жилого дома со дня приема Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

В случае если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приему Объекта долевого строительства в установленный Договором срок и Застройщик понес указанные в настоящем пункте Договора расходы и/или их часть, Участник долевого строительства обязуется возместить (компенсировать) Застройщику указанные расходы и/или их часть соразмерно окончательной фактической площади Объекта долевого строительства, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего требования Застройщика. Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из фактических расходов на содержание и охрану общего имущества Жилого дома и показаний общедомовых/индивидуальных приборов учета потребленных коммунальных услуг (отопление (в течение отопительного сезона), холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение).

Настоящее условие не ограничивает права собственников (будущих собственников) помещений в Жилом доме, в том числе Участника долевого строительства, на выбор (изменение) способа управления Жилым домом и/или заключения договора управления Жилым домом с любой другой управляющей организацией в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Плата за содержание общего имущества Жилого дома и предоставляемые коммунальные услуги вносится Участником долевого строительства ежемесячно на основании выставляемых Участнику долевого строительства платежных документов.

4.2.8. Не обременять каким – либо образом в период действия настоящего Договора, полученные по настоящему Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и Федеральным законом № 102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В случае нарушения Участником долевого строительства вышеуказанных обязательств, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10% (Десяти процентов) от указанной в п. 3.2. настоящего Договора цены Договора, и предпринять все действия, необходимые для снятия обременений.

4.2.9. Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Оформление права собственности на Объект долевого строительства не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения Сторон, связанные с

процессом оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства могут быть установлены отдельным договором.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.1.3. В случае не приёмки или уклонения от приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства в предусмотренный Договором срок (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации), Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом обязательство Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта, ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства возлагается на Участника долевого строительства.

5.1.4. Самостоятельно выбрать уполномоченный орган (кадастрового инженера), который будет производить кадастровые работы в отношении Объекта долевого строительства и Жилого дома и осуществлять постановку Объекта долевого строительства и Жилого дома на кадастровый учет.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации или иной уполномоченный орган для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства. При этом Участник долевого строительства соглашается, что документ, удостоверяющий право собственности будет выдан уполномоченным органом в соответствии с ч.5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которой общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

5.2.3. Производить на Объекте долевого строительства работы по чистовой отделке только после передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.2.4. Распорядиться полученными по настоящему Договору правами (требованиями) только после уплаты им Цены Договора, в порядке, установленном статьей 9 Договора. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства не вправе:

5.3.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.3.2. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в течение 10 (Десяти) дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 (Десяти) процентов от цены, указанной в [п. 3.2](#) настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику расходы, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством

РФ.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трёхсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 (если участник долевого строительства физическое лицо), 1/300 (если Участник долевого строительства юридическое лицо) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства без отделки, согласно описанию, приводимому в пункте 1.2. Договора, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, а также инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение срока, установленного Договором.

7.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) Жилого дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Участник долевого строительства указывает следующий адрес: _____ для направления ему почтовых отправлений по настоящему Договору и/или вручению ему лично сообщений.

7.5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

Гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.

8.1. Односторонний отказ от исполнения обязательств по настоящему Договору и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных императивными нормами закона и Договором.

8.2. Договор прекращается:

по соглашению Сторон;
по решению суда;
по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору;
в случаях, прямо установленных в Договоре.

8.3. Действие Договора может быть прекращено досрочно по взаимному соглашению Сторон.

8.4. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и Договором.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику полной цены Договора.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

9.3. Для перехода к другому лицу прав Участника долевого строительства требуется получение предварительного письменного согласия Застройщика. Стороны договорились, что за оказание услуги по подготовке и документальному оформлению дачи согласия на уступку прав Участника долевого строительства по настоящему Договору Застройщику подлежит уплате сумма в размере 3 % (Трех процентов) от цены Договора, указанной в п. 3.2 (сумма, подлежащая уплате Застройщику, включает в себя НДС 18 %). Данная плата вносится до даты оформления согласия авансом (предоплатой). *(или «не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора уступки» если участником долевого строительства (цедент) является юридическое лицо).* Права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. Уступка прав по Договору допускается только и исключительно с соблюдением названных выше требований.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается залогом в соответствии со статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Объекта долевого строительства:

- Объект долевого строительства и нежилые помещения в Жилом доме;
- объект незавершенного строительства;
- право аренды земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора;
- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Жилой дом.

10.2. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств страхуется в соответствии с требованиями ст.15.2. Федерального закона № 214-ФЗ.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие

нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

11.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному соответствующим уполномоченным органом.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Все разногласия, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, подлежат разрешению в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок ответа на претензию не более 10 суток с даты ее получения. В претензии должна содержаться ссылка на настоящий Договор, доказательства наличия факта его нарушения, требования заявителя претензии к ее получателю, обоснование требований со ссылкой на условия Договора, нормы права, фактические обстоятельства и доказательства их наличия. Все споры и разногласия, не урегулированные Сторонами, передаются на рассмотрение в судебные органы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.2. Требование об изменении или о расторжении Договора может быть заявлено Стороной в суд только после получения отказа другой Стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо неполучения ответа в тридцатидневный срок.

12.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.4. Все уведомления и извещения Сторон, относящиеся к настоящему Договору, являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

12.5. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

Должностные лица Сторон (Стороны), подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при их обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон (Стороны) в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства или ликвидации;

Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

Свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по

настоящему Договору, связанных со строительством (созданием) Жилого дома, а также свидетельством надлежащего качества произведенных работ является Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

12.6. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает согласие на обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику в связи с настоящим Договором, третьим лицам (операторам), привлеченным Застройщиком для целей обеспечения надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

12.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.8. Настоящий Договор составлен на русском языке в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых 2 (Два) экземпляра для Застройщика, 1 (Один) экземпляр для Участника долевого строительства и 1 (Один) экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

13.1. Все приложения, указанные в настоящем Договоре, являются его неотъемлемой частью.

13.2. Приложениями к настоящему Договору являются:

Приложение № 1 - Описание Объекта долевого строительства;

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК ООО «Яна Райниса Плюс» Юридический адрес: 125480, г. Москва, бульвар Яна Райниса, д. 4 корп. 3 Фактический адрес: 125480, г. Москва, бульвар Яна Райниса, д. 4 корп. 3 ИНН/КПП 7733294629/773301001 ОГРН 1167746717588 <u>Банковские реквизиты:</u> р/с 40702810500000006774 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30 101 810 600 000 000 232 БИК 044525232 тел. (499) 683-03-03 Президент Управляющей организации _____ Е.Г. Рубцов	Участник долевого строительства: <ДАННЫЕ КЛИЕНТОВ ДЛЯ ПОДПИСИ 4> e-mail: ____
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

к Договору участия в долевом строительстве
Индивидуального жилого дома с подземной автостоянкой
и встроенными помещениями образования
№ _____ от « ____ » _____ 2017 г.

Описание Объекта долевого строительства

(г. Москва, бульвар Яна Райниса, вл. 4 корп. 3, этаж № _____, секция _____, квартира № _____,
площадь _____)

Выделенный Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с Договором № _____ участия в долевом строительстве Индивидуального жилого дома с подземной автостоянкой и встроенными помещениями образования от « ____ » _____ 20__ года.

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Яна Райниса Плюс»

Президент

Управляющей организации _____ Е.Г. Рубцов

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ <Ф И.О. ИНВЕСТОРА>