

**ДОГОВОР № Д- ·СК-53/23-01-15
участия в долевом строительстве**

г. Москва

"23" января 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «МАГИ», ОГРН 1125012008835, ИНН5012075539, КПП 504101001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Булавина Сергея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гражданин Российской Федерации , пол: , дата рождения: , место рождения: , паспорт гражданина Российской Федерации: выдан:

, дата выдачи: , код подразделения: , зарегистрированный по адресу: , именуемый в

далее «Участник долевого строительства», действующий от своего имени, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) жилого дома (далее – Жилой дом) с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) жилом доме, подтверждают следующие документы:

- Разрешение на строительство № RU 50504310-279 от «31» октября 2014 г., выданное Администрацией Истринского муниципального района на строительство объектов капитального строительства - семнадцать многоквартирных 3-этажных (3-ий этаж двухуровневый с антресолью) жилых домов. Срок действия указанного разрешения на строительство до 31 декабря 2016 г.;

- 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»). Проектная декларация первично размещена в сети Интернет по адресу: <http://novostroyki.ndv.ru/baza/19518-about/>;

- договор аренды земельного участка № А-П3/1407-47 от «01» июля 2014г. с кадастровым номером 50:08:050313:0047, площадью 94 600 (девяносто четыре тысячи шестьсот) кв.м, запись регистрации № 50-50-08/073/2014-622 от 31 июля 2014г. (далее по тексту договора – Земельный участок);

- Договор (Полис) страхования гражданской ответственности застройщиков за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № Д- ·СК-53/23-01-15 от 23 января 2015 года, Договор №21-А-Л-Н-011/Д- ·СК-53/23-01-15 от 23 января 2015 года.

Застройщик гарантирует, что надлежащим образом исполняет все требования действующего законодательства, имеет право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) Жилого дома, 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 общей площадью 98.80 кв. м., и общее имущество в строящемся многоквартирном жилом доме № 53 (Тип. 3-1), расположенному на земельном участке площадью 94 600 (Девяносто четыре тысячи шестьсот) кв.м. с кадастровым номером 50:08:050313:0047 по строительному адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, с. Павловская Слобода, ул. Красная, д. 9, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и имеющего следующие проектные характеристики:

Жилой Дом №	Условный номер Объекта долевого строительства (квартиры)	Номер на площадке	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета лоджий/террас/вера нды, балкона кв. м.	Общая площадь Объекта долевого строительства с учетом площади лоджий/террас/ веранды с применением понижающего коэффициента, кв. м.
53							

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

Объект долевого строительства сдается без отделки, с выполнением нижеследующего:

- все перегородки (кроме шахт и разделяющих кухни от жилых зон) в квартирах выполняются высотой в один ряд блока;
- в квартирах устанавливаются входные двери;
- жилые входные группы помещений на 1 этаже, лестничные клетки, лифтовые холлы и межквартирные коридоры выполняются с полной отделкой;
- установка в оконных проемах пластиковых стеклопакетов;
- Остекление балконов и лоджий (в местах, соответствующих проекту);
- Установка индивидуального газового котла с подключением газовой и электрической сети;
- Установка дымохода;
- Разводка труб системы отопления в квартирах с установкой приборов отопления;
- Подводка водопровода до квартиры;
- Подводка вытяжной вентиляции до квартиры;
- Подводка электросети к квартире с установкой и подключением распределительного щитка у входной двери изнутри квартиры.

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 сумма площадей ее жилых и не жилых помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых (для лоджий и балконов подсчитываемая с понижающим коэффициентом – 0,5).

Общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в настоящем пункте Договора, является проектной общей площадью Объекта долевого строительства (определенной на основании проектной документации).

Окончательная, фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет определена органами технической инвентаризации (БТИ) после завершения строительства, путем фактического обмера Объекта долевого строительства (фактическая общая площадь 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, 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) Жилой дом 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 настоящего Договора.

2.3. Срок сдачи Застройщиком Объекта долевого строительства в эксплуатацию – до «31» декабря 2016 года.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и одновременного его приема Участником долевого строительства - в течение 12 (Двенадцати) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию, но не позднее «01» июня 2017 года.

Данный срок может быть изменен по соглашению сторон, в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае, если строительство Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и одновременного его приема Участником долевого не может быть завершено 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. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходуемых 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 составляет , (

) рублей 00 копеек (НДС не облагается – подпункт 1 пункта 2 статьи 146 и подпункт 23¹ пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации).

Цена Договора определена 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 , (

) рубля 00 копеек, и сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 20% от Цены Договора, что составляет () рублей 00 копеек, НДС не облагается – подпункт 1 пункта 2 статьи 146 и подпункт 23¹ пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации.

Цена Договора определена как произведение общей площади Объекта долевого строительства и цены одного квадратного метра Объекта долевой строительства.

Для определения Цены Договора Сторонами согласована цена одного квадратного метра Объекта долевой строительства в размере , () рублей 00 копеек.

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

3.4. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в случае корректировки площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) квадратный метр.

3.5. В случае изменения фактической общей площади Объекта долевого строительства в результате обмера органами БТИ по завершении строительства, условия изменения Цены Договора и

порядок расчетов между Сторонами являются следующими.

Если по результатам обмеров органами БТИ фактическая общая площадь Объекта долевого строительства (включая лоджии, террасы, веранды, балконы), отличается от проектной общей площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, то Цена Договора определяется путем умножения цены за 1 квадратный метр площади, указанную в п. 3.2 настоящего Договора на фактическую общую площадь Объекта долевого строительства (включая лоджии и/или террасы, веранды, балконы), выявленную в результате обмеров органами БТИ.

В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из стоимости 1 кв.м, указанной в п.3.2 настоящего Договора. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную исходя из стоимости 1 кв.м., указанной в п.3.2 настоящего Договора.

Изменение общей площади и (или) общего объема имущества Жилого дома для расчетов не принимается.

В случае изменения цены Договора в результате изменения фактической площади Объекта долевого строительства, образовавшаяся разница подлежит возврату Застройщиком Участнику долевого строительства (в случае уменьшения фактической площади Объекта) или доплате Участником долевого строительства Застройщику (в случае увеличения фактической площади Объекта) в течение срока, установленного для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, до подписания Сторонами акта о передачи Объекта долевого строительства.

При уменьшении фактической общей площади Объекта долевого строительства в результате возведения межкомнатных перегородок Цена Договора изменению не подлежит

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 в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

3.8. Оплата первого платежа по Договору в размере , () рублей 00 копеек (в том числе рублей – в счет возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и рублей – в счет оплаты услуг Застройщика) 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 88 (Восемьдесят восемь) процентов Цены Договора, указанной в п. 3.2 настоящего Договора в срок не позднее 10 (Десяти) 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):

Общество с ограниченной ответственностью «КОММЕРЧЕСКИЙ МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ТРАСТОВЫЙ БАНК», сокращенное наименование - ООО «КБ «МЕЖТРАСТБАНК», местонахождение: Российская Федерация, 127055, г. Москва, ул. Образцова, дом 7, ИНН 7730045575, КПП 775001001, ОГРН 1027739067696, БИК 044579879, к/с 3010181060000000879 в отделении № 4 Главного управления Центрального Банка Российской Федерации по Центральному Федеральному округу г. Москва.

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

Все банковские комиссии и расходы по аккредитиву несет Участник долевого строительства.

Оплата по аккредитиву осуществляется Исполняющим Банком на основании представленного

Застройщиком оригинала или нотариально удостоверенной копии настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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.

3.8.1 Оставшаяся сумма Цены Договора в размере , () рублей 00 копеек по Договору (в том числе рублей – в счет возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и рублей – в счет оплаты услуг Застройщика) производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в срок до «28» февраля 2015 года.

В полной сумме цена Договора в любом случае подлежит уплате в срок до: «28» февраля 2015 года.

3.9. Платеж производится путем перечисления безналичных денежных средств на счет Застройщика.

Оплата на возмещение затрат на строительство осуществляется на счет Застройщика по следующим реквизитам ООО «МАГИ»:

ОГРН 1125012008835;

ИНН 5012075539;

КПП 504101001

Адрес местонахождения: 143964, Московская область, г. Реутов, ул. Новая, д. 2, кв. 74

Банковские реквизиты:

р/с 40702810538250015864 в ОАО «Сбербанк России» г. Москва,

к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

В назначении платежа указывается: Оплата суммы на возмещение затрат на строительство по договору участия в долевом строительстве № -СК-53/23-01-15 от "23" января 2015 года, НДС не облагается.

Оплата Вознаграждения Застройщика осуществляется по следующим реквизитам ООО «МАГИ»:

ОГРН 1125012008835;

ИНН 5012075539;

КПП 504101001;

Адрес местонахождения: 143964, Московская область, г. Реутов, ул. Новая, д. 2, кв. 74.

Банковские реквизиты:

р/с 40702810538250015864 в ОАО «Сбербанк России» г. Москва,

к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

В назначении платежа указывается: Вознаграждение Застройщика по Договору участия в долевом строительстве № -СК-53/23-01-15 от "23" января 2015 года, НДС не облагается.

Объект долевого строительства считается оплаченным полностью при оплате в отношении него полной Цены Договора, указанной в 3.2. Договора, а в случае увеличения фактической площади Объекта долевого строительства по завершении строительства, также при условии внесения Участником долевого строительства необходимой доплаты в соответствии с п. 3.5. Договора.

Цена Договора будет считаться оплаченной без просрочки при условии поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в сроки не позднее трех рабочих дней от срока, указанного в п. 3.8 и п. 3.5. настоящего Договора.

В случае если платеж по Договору производится не единовременно в полном объеме, платежные документы, оформляемые Участником долевого строительства, должны однозначно указывать на Объект долевого строительства, приобретение которого оплачивается по Договору.

3.10. Оплата по Договору Участником долевого строительства должна производиться в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

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 предоставления документов Участником подать документы на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

4.1.3. Использовать полученные от Участника долевого строительства в составе Цены Договора денежные средства для строительства в целях:

строительства (создания) Жилого дома в соответствии с требованиями технических регламентов (а в случае их отсутствия - строительных норм и правил, правил безопасности, государственных стандартов, нормативных правовых актов Российской Федерации и Московской области, подлежащих исполнению при строительстве объектов капитального строительства), требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями, установленными в разрешении на строительство, проектной документацией, техническими условиями подключения Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, или возмещения затрат на его строительство (создание), в том числе затрат, произведенных Застройщиком за счет собственных средств для целей строительства Жилого дома;

возмещения затрат на приобретение, в том числе оформление права собственности на земельный участок, на котором 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 систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

возмещения затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

а также на любые другие затраты, как предусмотренные сводным сметным расчетом стоимости строительства, так и не предусмотренные им, если эти затраты были непосредственно связаны со строительством (созданием) Жилого дома.

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 Договора) (НДС не облагается – подпункт 23¹ пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации).

4.1.4. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

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 Объекта долевого строительства.

4.1.8. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

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

4.1.10. Нести 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 на недвижимое имущество и сделок с ним, 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 для осуществления затрат, опосредованно связанных со строительством (созданием) Жилого дома, в частности (но не ограничиваясь):

на уплату процентов за пользование средствами целевых займов и целевых текущих кредитов, полученных в рамках кредитных линий, привлеченных на финансирование затрат, связанных с реализацией проекта по строительству Жилого дома, а также на уплату комиссий, взимаемых кредитными организациями по указанным кредитным операциям;

на выполнение дополнительных обременений, без которых, у Застройщика отсутствует возможность осуществлять строительство Жилого дома и подключение (присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

на мероприятия по формированию и поддержанию интереса потенциальных участников долевого строительства и инвесторов к инвестиционному проекту строительства Жилого дома, привлечению внимания к нему и его продвижению на рынке недвижимости (реклама, создание и поддержка сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», проведение и/или участие в выставках, разработка бренда, фирменного стиля и т.п.);

на юридические услуги в области градостроительной деятельности, инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства, консультационные услуги в области финансов и т.п.;

на оплату посреднических услуг, направленных на поиск и привлечение потенциальных участников долевого строительства и инвесторов к участию в инвестиционном проекте по строительству Жилого дома.

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 10 (Десяти) рабочих дней от подписания 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 к передаче.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Жилого дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.5. До приема Объекта долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, 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, 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 Застройщик понес указанные в настоящем пункте 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.

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).

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником долевого строительства в течение пяти рабочих дней с момента получения счета на оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Указанный счет на оплату направляется Застройщиком заказным письмом по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Счет, направленный заказным письмом, считается полученным Участником долевого строительства через 10 (десять) календарных дней с даты отправки. Дата отправки определяется по квитанции почтового отделения о принятии почтового отправления.

Настоящее условие не ограничивает права собственников (будущих собственников) помещений в Жилом доме, в том числе Участника долевого строительства, на выбор (изменение) способа управления Жилого дома и/или заключения договора управления Жилого дома с любой другой управляющей организацией.

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

4.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-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.

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

5.1.3. В случае не приёмы или уклонения от приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства более двух месяцев с момента отправления уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, 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.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

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

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на

недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

5.2.3. Назначить Застройщику новый срок, если он нарушил сроки выполнения работ.

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

5.2.5. 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 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 в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая их ненадлежащим образом, 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 1/300 (Одной трёхсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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 семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

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

7.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных настоящим пунктом Договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.3. настоящего Договора, Застройщик через 2 (Два) месяца по истечении срока, предусмотренного настоящим договором для передачи Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

В течение 5 (пяти) дней с даты составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан уведомить об этом Участника долевого строительства, посредством направления последнему по адресу, указанному в договоре, экземпляра одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

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.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору другому лицу вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

Для перехода к другому лицу прав Участника долевого строительства требуется получение предварительного письменного согласия Застройщика.

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 соблюдение 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;
- земельный участок, указанный в п.1.1 настоящего 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.

10.3. Застройщик вправе обеспечивать исполнение Участником долевого строительства его обязательств по настоящему Договору удержанием.

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 нормальному функционированию 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 делятся 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 торговой палатой своей страны.

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 суд по месту нахождения Застройщика.

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.

12.6. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает согласие на обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику в связи с настоящим Договором, третьими лицами (операторами), привлеченными 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 трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых 1 (Один) экземпляр 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 - План Объекта долевого строительства;

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «МАГИ» ОГРН 1125012008835; ИНН 5012075539; КПП 504101001 Адрес местонахождения: 143964, Московская область, г. Реутов, ул. Новая, д. 2, кв. 74. Банковские реквизиты: п/с 40702810538250015864 в ОАО «Сбербанк России» г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225	Участник долевого строительства:
---	---

Генеральный директор

С.Е. Булавин

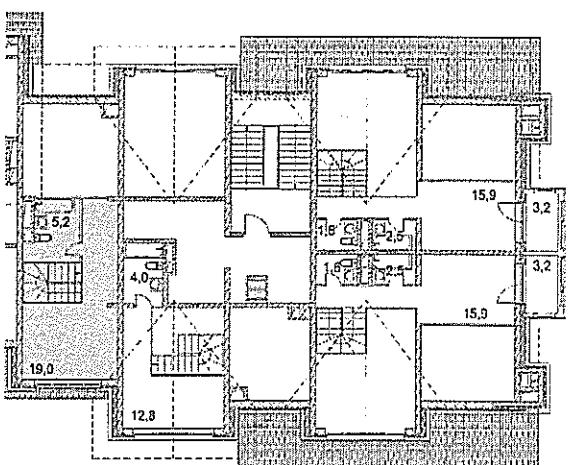
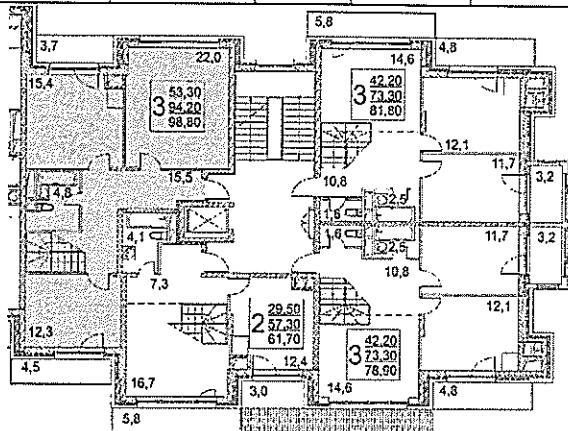
М.П.

Лимитированная компания
"МАСТ"

Приложение № 1

План Объекта долевого строительства
В многоквартирном жилом доме № 53 (Тип. 3-1) по адресу:
**Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, с. Павловская
Слобода, ул. Красная, д. 9**

Следующий Красный д.							
Жилой Дом №	Условный номер Объекта долевого строительс- тва (квартиры)	Номер на площадке	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета лоджий/террас/в еранды, балкона кв. м.	Общая площадь Объекта долевого строительства с учётом площади лоджий/террас/ веранды с применением понижающего коэффициента, кв. м.



Выделенный Объект передается Застройщиком Участнику в соответствии с Договором участия в долевом строительстве от "23" января 2015 года № Д- -СК-53/23-01-15

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

卷之三

/Булавин С.Е./

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по
Московской области

Номер регистрационного округа 50

Признанной государственной регистрацией

договор участия в долевом строительстве

Дата регистрации 11 ФЕВ 2015

Номер регистрация 60-60/001-60/001/001/2015-3989/1

Регистратор КАРНОВ О. О.

Прошу учесть
принято и
скреплено печатью

(четырнадцать) листов

