

ДОГОВОР № 003-Л-3-1-236/18-08-14
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Москва

«18» августа 2014 г.

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

гр.

_____, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующий (-ая) от своего имени лично, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

1.2. В соответствии с настоящим Договором **Застройщик** привлекает денежные средства **Участника долевого строительства** для строительства многоквартирного жилого дома, расположенного по (строительному) адресу: г. Химки МО, ул. 9 мая вблизи мкр. 8 (*далее по тексту – Многоквартирный дом*).

Адрес **Многоквартирного дома** присваивается Администрацией городского округа Химки Московской области, что подтверждается соответствующим постановлением.

1.3. Право **Застройщика** на привлечение денежных средств для строительства **Многоквартирного дома** по настоящему Договору с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у **Участника долевого строительства** возникнет право собственности на **Объект долевого строительства**, подтверждают следующие документы:

1.3.1. Разрешение на строительство RU 50301000-151 от 15.08.2014 г. выдано Администрацией городского округа Химки Московской области (*далее по тексту договора – Разрешение на строительство*).

1.3.2. Договор аренды земельного участка № 234 от «14» октября 2003 г. общей площадью 27 280 кв.м, с кадастровым номером 50:10:010102:0047, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, 8 мкр, ул. 9 мая, № регистрации 50-01/10-17/2004-144 от 24.06.2004 г.;

Дополнительное соглашение № 1 к договору аренды земельного участка от 14.10.2003 г. № 234 от 18.05.2004 г., № регистрации 50-01/10-17/2004-144 от 24.06.2004 г.

Дополнительное соглашение № 2 к договору аренды земельного участка от 14.10.2003 г. № 234 от 18.04.2005 г.

Дополнительное соглашение № 32 к договору аренды земельного участка от 14.10.2003 г. № 234 от 24.06.2008 г., № регистрации 50-50-10/033/2008-015 от 24.10.2008 г.

Дополнительное соглашение № 3 к договору аренды земельного участка от 14.10.2003 г. № 234 от 01.07.2008 г., № регистрации 50-50-10/002/2009-053 от 03.03.2009 г.

Постановление Администрации городского округа Химки Московской области от 09.06.2012 г. № 937.

Дополнительное соглашение № 65 к договору аренды земельного участка от 14.10.2003 г. № 234 от 03.08.2012 г., № регистрации 50-50-10/070/2012-041 от 21.08.2012 г. (кадастровый номер 50:10:0000000:60).

1.3.3. Проектная декларация ООО «АГИАСМА» со всеми изменениями и дополнениями (*далее по тексту договора – Проектная декларация*), опубликованная **Застройщиком** в сети «Интернет» на сайте по адресу: <http://novostroyki.ndv.ru/baza/6746-about/>.

1.3.4. Договор № 29-0724/2014 страхования гражданской ответственности застройщиков за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от «18» августа 2014 г.

1.4. **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** цену Договора в сумме и порядке, указанном в разделе 2 Договора, а **Застройщик** осуществляет строительство Многоквартирного дома собственными силами и (или) с привлечением других лиц.

1.5. По окончании строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию **Застройщик** передает Участнику долевого строительства жилое помещение (квартиру), расположенное в доме 3 секция 1 на этаже 23 Многоквартирного дома, общей проектной площадью (с применением понижающего коэффициента для неотапливаемых помещений 0,5) 34,31 кв.м., строительный номер 236 (далее по тексту – **Объект долевого строительства**).

Состояние и вид **Объекта долевого строительства**, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по условиям настоящего Договора, и его планируемая площадь определены Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Проектная планировка жилого помещения является предварительной, поскольку **Застройщик** имеет право, без согласования с **Участником долевого строительства**, на внесение несущественных изменений в проектную документацию на строительство Многоквартирного жилого дома.

Местоположение **Объекта долевого строительства** на плане Многоквартирного дома определено Сторонами в Приложении № 2.

В соответствии с условиями настоящего Договора **Объект долевого строительства** подлежит передаче.

У **Участника долевого строительства** при возникновении права собственности на жилое помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилые помещения.

1.6. Срок передачи **Застройщиком Объекта долевого строительства** Участнику долевого строительства – не позднее «30» сентября 2017 года.

1.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения **Объекта долевого строительства** до его передачи Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора несет **Застройщик**.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) **Объекта долевого строительства** и денежных средств на оплату услуг **Застройщика**. Стоимость услуг **Застройщика** составляет 25 % Цены Договора.

Цена Договора определяется как произведение стоимости 1 м² на общую площадь **Объекта долевого строительства** и на момент подписания настоящего Договора составляет 2 984 970 (Два миллиона девятьсот восемьдесят четыре девятьсот семьдесят) рублей 00 копеек (НДС не облагается).

Стоимость одного квадратного метра общей площади **Объекта долевого строительства** является фиксированной и составляет 87 000 (Восемьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек (НДС не облагается).

Цена Договора при условии выполнения **Участником долевого строительства** обязательств по порядку и срокам расчета с **Застройщиком** изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

2.2. При недостатке уплаченных **Участником долевого строительства** денежных средств все расходы сверх цены Договора **Застройщик** несет самостоятельно.

2.3. **Участник долевого строительства** оплачивает цену Договора, указанную в п. 2.1. настоящего Договора путем внесения платежа на расчетный счет **Застройщика** не позднее «30» сентября 2014 г., но не ранее даты государственной регистрации Договора.

В случае если государственная регистрация настоящего Договора не будет произведена в срок 30.09.2014 г., **Участник долевого строительства оплачивает цену Договора в течение 6 (Шести) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.**

2.4. В случае изменения общей фактической площади **Объекта долевого строительства** по отношению к проектной, цена Договора подлежит изменению. При этом **Стороны** договорились о том, что общая площадь **Объекта долевого строительства** по настоящему Договору определяется как сумма площадей всех частей жилого помещения (квартиры), включая летние помещения (неотапливаемые помещения), исходя из их фактической площади, с применением понижающего коэффициента.

2.5. Если фактическая общая площадь **Объекта долевого строительства** по результатам обмеров органов технической инвентаризации после окончания строительства Многоквартирного дома будет отличаться менее, чем на 1 кв.м в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от проектной площади, указанной в Приложении № 1, то Цена настоящего Договора изменению не подлежит и дополнительные расчеты (возврат излишне уплаченных денежных сумм **Участнику долевого строительства** либо доплата **Застройщику** за дополнительную площадь) между сторонами не производятся.

2.6. Если фактическая общая площадь **Объекта долевого строительства** по результатам обмеров органов технической инвентаризации после окончания строительства Многоквартирного дома будет отличаться более, чем на 1 кв.м в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от проектной площади, указанной в Приложении № 1, то Цена настоящего Договора подлежит изменению. Расчеты производят за всю излишнюю или недостающую площадь жилого помещения по данным обмеров органов технической инвентаризации.

2.7. В случаях, указанных в п. 2.5., 2.6. настоящего Договора, цена Договора считается измененной по соглашению Сторон с момента подписания **Участником долевого строительства с Застройщиком** дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.8. Помимо уплаты цены Договора, **Участник долевого строительства** несет расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора в **размере, установленном налоговым законодательством.**

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Использовать денежные средства, полученные от **Участника долевого строительства**, по целевому назначению - на строительство **Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.**

3.1.2. Сообщать **Участнику долевого строительства** по его требованию о ходе выполнения работ по строительству **Многоквартирного дома.**

3.1.3. Завершить строительство и обеспечить получение разрешения на ввод **Многоквартирного дома** в эксплуатацию в сроки, установленные в проектной документации, иными документами, регламентирующими строительство **Многоквартирного дома**, но не позднее срока, указанного в п. 1.6. настоящего договора.

В случае если строительство **Многоквартирного дома** не может быть завершено в вышеуказанный 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 настоящим Договором срока передачи **Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства** оформляется дополнительным соглашением.

3.1.4. Совершить возложенные на него законом действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности на **Объект долевого строительства Участника долевого строительства.**

3.1.5. Передать **Объект долевого строительства Участнику долевого строительства**, подключенным к основным инженерным сетям и коммуникациям в объеме, согласованном в Приложении №1 к настоящему Договору, и в срок, предусмотренный в п.1.6. настоящего Договора.

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

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Принять **Объект долевого строительства** по Акту приема-передачи не позднее срока, предусмотренного в п. 1.6. настоящего Договора, в порядке, установленном в разделе 5 настоящего Договора.

3.2.2. Участник долевого строительства вправе уступить права требования на **Объект долевого строительства** третьим лицам в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

3.2.3. Оформить за свой счет **Объект долевого строительства** в собственность.

3.2.4. Использовать **Объект долевого строительства** в соответствии с его назначением. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку до оформления права собственности на **Объект долевого строительства**.

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

3.3. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания **Сторонами** Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

3.4. Обязательства **Участника долевого строительства** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 2 настоящего Договора и подписания **Сторонами** Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. **Объект долевого строительства** должен соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

Стороны пришли к согласию о том, что подтверждением качества **Объекта долевого строительства** является разрешение на ввод **Многоквартирного дома** в эксплуатацию.

4.2. Гарантийный срок на **Объект долевого строительства** составляет 5 (Пять) лет с момента ввода **Многоквартирного дома** в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **Многоквартирного дома**, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре **Объекта долевого строительства** и подписании Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**, должны быть устранены **Застройщиком** за свой счет в тридцатидневный срок с момента получения **Застройщиком** письменного уведомления **Участника долевого строительства** (третьих лиц, кому **Участник долевого строительства** уступил права требования) об этих недостатках.

4.3. **Участник долевого строительства** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством **Объекта долевого строительства** при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4.4. В случае, если **Объект долевого строительства** создан с нарушением требований, указанных в п. 4.1. Договора, приведших к ухудшению качества такого объекта, или связанного с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования **Участник долевого строительства** вправе потребовать от **Застройщика** безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Требование о безвозмездном устранении недостатков:

- подписывается **Участником долевого строительства** лично;
- Предъявляется **Застройщику** в письменном виде;
- должно содержать установленный **Участником долевого строительства** разумный срок устранения недостатков не менее 60 (шестидесяти) рабочих дней с даты получения данного требования **Застройщиком**;

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению **Застройщиком** и не считается предъявленным **Участником долевого строительства**.

4.5. **Застройщик** не несет ответственность за недостатки (дефекты) **Объекта долевого строительства**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они

произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами.

4.6. Стороны пришли к соглашению о том, что до рассмотрения **Застройщиком** в порядке, предусмотренном настоящим Договором, предъявленного **Участником долевого строительства** требования, указанного в п. 4.4. настоящего Договора, **Участник долевого строительства** не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от **Застройщика** возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

5.2. Передача **Объекта долевого строительства** осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома**, но не позднее срока, указанного в п.1.6. настоящего Договора.

Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче **Объекта долевого строительства** досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не раньше получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта долевого строительства**), вне зависимости от наличия волеизъявления **Участника долевого строительства** на передачу **Объекта долевого строительства**.

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

5.4. В случае, если строительство **Многоквартирного дома** не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, **Застройщик** не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. В таком случае изменение срока передачи **Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства** возможно по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

5.5. Расходы **Застройщика** по уплате по действующим тарифам стоимости технического обслуживания, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, вывоза мусора, услуг управляющей (эксплуатирующей) организации **Многоквартирного дома**, а также иных расходов, связанных с обслуживанием **Объекта долевого строительства** с даты ввода **Многоквартирного дома** в эксплуатацию в установленном законом порядке и до передачи **Застройщиком** **Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства** по соответствующему Акту приема-передачи, подлежат компенсации **Участником долевого строительства**. Сумма, необходимая для покрытия расходов, указанных в настоящем пункте, уплачивается **Участником долевого строительства** непосредственно **Застройщику**, либо по его указанию организации, осуществляющей управление и/или эксплуатацию **Многоквартирного дома** в срок не позднее 5 (Пяти) банковских дней со дня получения **Участником долевого строительства** соответствующего письменного требования (уведомления) **Застройщика**.

5.6. При уклонении или отказе **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи **Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства** вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче **Объекта долевого строительства**. При этом риск случайной гибели **Объекта долевого строительства** признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня

составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

6.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

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

6.3. Участник долевого строительства вправе в любое время до выхода разрешения о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию инициировать расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законодательством РФ. Застройщик обязан в установленные законом сроки возратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

6.4. Застройщик вправе расторгнуть Договор в соответствии с действующим законодательством не ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по письменному соглашению сторон при условии уплаты стороной, желающей расторгнуть настоящий договор по основаниям, не предусмотренным Применимым Законом, неустойки в размере 10 (Десяти) % от Цены договора.

6.5. При намерении расторгнуть настоящий Договор, заинтересованная Сторона направляет другой Стороне письменное уведомление. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Договор считается расторгнутым с момента внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимость и сделок с ним соответствующей записи о прекращении настоящего Договора.

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

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

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

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

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок,

предоставленный для строительства **Многоквартирного дома**, и строящийся на этом земельном участке **Многоквартирный дом**.

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

8.3. С даты получения **Застройщиком** в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома** до даты передачи **Объекта долевого строительства** в порядке, установленном в разделе 5 настоящего Договора, **Объект долевого строительства** считаются находящимся в залоге у **Участника долевого строительства**. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав **Многоквартирного дома** и не являющиеся **Объектами долевого строительства**, не считаются находящимися в залоге с даты получения **Застройщиком** указанного разрешения.

8.4. Залогом в соответствии с п.п.8.1.-8.3. настоящего Договора обеспечивается исполнение следующих обязательств **Застройщика** по настоящему Договору:

8.4.1. Возврат денежных средств, внесенных **Участником долевого строительства**, в случаях, предусмотренных законом и (или) настоящим Договором;

8.4.2. Уплата **Участнику долевого строительства** денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче **Объекта долевого строительства**, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

8.5. Исполнение обязательств **Застройщика** по передаче **Объекта долевого строительства** (жилого помещения) **Участнику долевого строительства**, наряду с залогом обеспечивается **Застройщиком**, также Страхованием гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче **Объекта долевого строительства** (жилого помещения) **Участнику долевого строительства**, п. 1.3.4. настоящего Договора.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору **Сторона**, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные законом неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

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

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

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

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

10.3. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме, не позднее 10 (Десяти) дней с момента их возникновения, с указанием характера наступившего обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих указанный юридический факт (событие). Сторона, своевременно не направившая соответствующее извещение о наступлении форс-мажорных обстоятельств, не может на них ссылаться и несет ответственность в полном объеме.

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

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Стороны будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

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

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Стороны обязуются привести Договор в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также изданными позднее Правительством РФ нормативных актов, содержащих правила, обязательные для Сторон Договора при его заключении и исполнении, если в указанных актах будут предусматриваться условия, которые будут признаны обязательными к исполнению Сторонами.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (Пяти) рабочих дней письменно извещать друг друга.

12.3. Все уведомления, извещения, претензии являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером под роспись или заказным отправлением с описью вложения.

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

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

12.6. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

Приложение №1. Описание Объекта долевого строительства;

Приложение №2. План Объекта долевого строительства.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «АГИАСМА»

Адрес 129164, г. Москва г, пр-т Мира, д.118

ОГРН 1057748577985

ИНН 7717542401

КПП 771701001

к/с 40702810002000000131 в Филиале

«Столичный» ОАО АКБ «ТГБ» в г. Москва

к/с 30101810800000000427

БИК 044583427

Генеральный директор

 М.В.Иванов

Участник долевого строительства:

Гр. _____ а



Приложение №1.
к договору участия в долевом
строительстве многоквартирного дома
№ 003-Л-3-1-236/18-08-14 от «18» августа 2014 г.

Описание Объекта долевого строительства

1. Дом – 3.
2. Секция – 1.
3. Этаж – 23.
4. Строительный номер – 236.
5. Общая проектная площадь, в том числе площадь лоджий (с применением понижающего коэффициента для неотапливаемых помещений) – 34,31 м².
6. В жилых помещениях устанавливаются деревянная входная дверь, оконные, дверные, балконные блоки из ПВХ-профиля с двухкамерными стеклопакетами.
7. Подводка силовой электрической сети производится до ввода в квартиру. Внутриквартирные силовые сети, приобретение и монтаж бытовых электроприборов выполняются **Участником долевого строительства** своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, требований Госэнергонадзора и Энергосбыта по Московской области, по согласованию с эксплуатирующей организацией.
8. Внутриквартирные слаботочные сети, приобретение и монтаж бытовых электроприборов выполняются **Участником долевого строительства** своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, требований Госэнергонадзора и Энергосбыта по Московской области, по согласованию с эксплуатирующей организацией.
9. В жилых помещениях монтируется канализация фекальная в объеме стояков с установкой заглушек в местах подсоединения внутриквартирной разводки. Холодное и горячее водоснабжение до ввода в квартиру. Дальнейшее расключение к санитарно-техническим приборам выполняется **Участником долевого строительства** своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, по согласованию с эксплуатирующей организацией.
10. Счетчики учета потребления тепла, воды и электроэнергии устанавливаются в общих зонах (ниши в межквартирных коридорах). Внутриквартирная разводка не выполняется.
11. В жилых помещениях устанавливаются приборы отопления без терморегуляторов. Замена приборов отопления, установка терморегуляторов осуществляется по согласованию с эксплуатирующей организацией.
12. Система кондиционирования выполняется **Участником долевого строительства** своими силами и за свой счет.
13. Вентиляция – приточно-вытяжная с естественным побуждением. Вытяжка из жилых помещений осуществляется через каналы кухонь, ванных комнат и санузлов с выбросом через вытяжную шахту.
14. В жилых помещениях внутренняя отделка, внутренние межкомнатные перегородки не выполняются.

Застройщик:

Генеральный директор


Мдивани З.В./


Участник долевого строительства:

Гр.



Приложение № 2.
к договору участия в долевом
строительстве многоквартирного дома
№ 003-Л-3-1-236/18-08-14 от «18» августа 2014 г.

План Объекта долевого строительства

Жилое помещение:

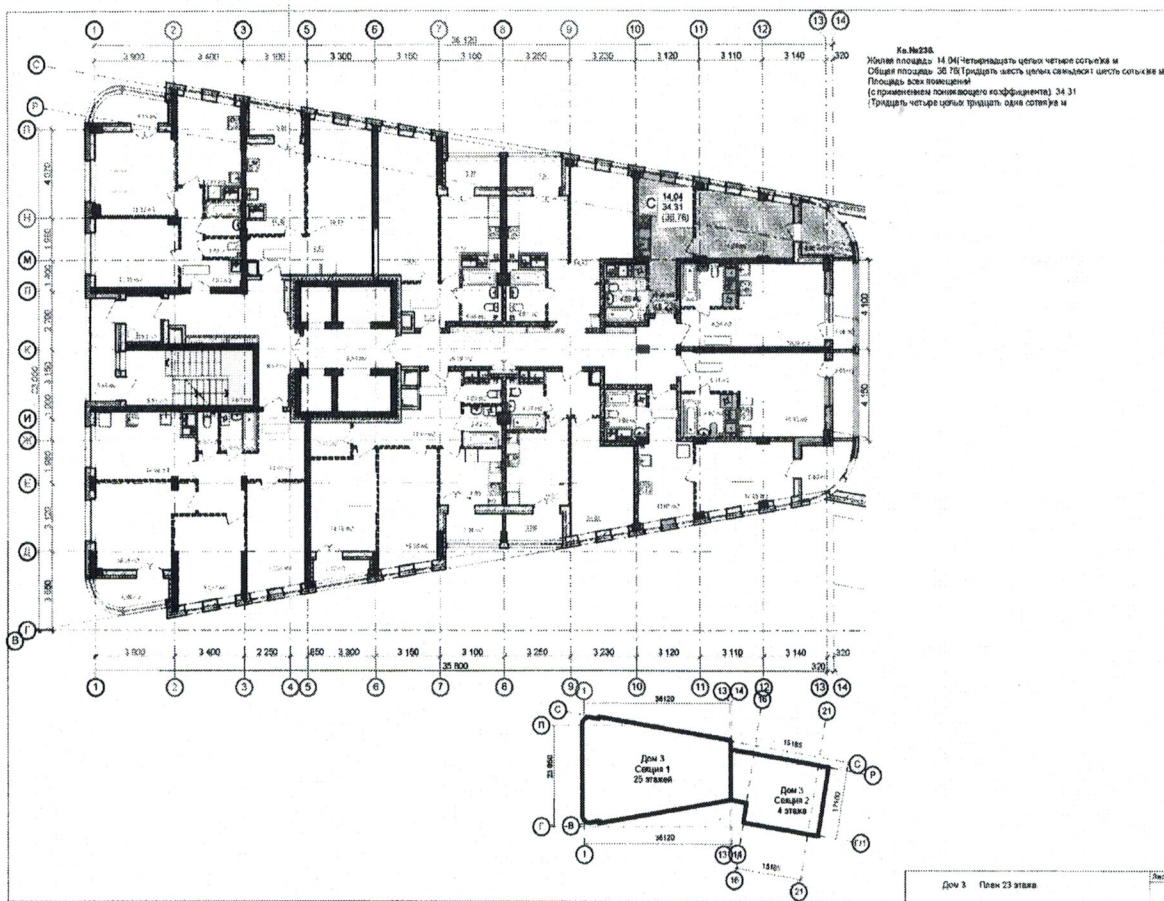
Дом № 3;

Секция № 1;

Этаж № 23;


Строительный номер 236;

Общая проектная площадь, в том числе площадь лоджий (с применением понижающего коэффициента для неотапливаемых помещений 0,5) – 34,31.



Застройщик:
Генеральный директор


/Мдивани З.В./



Участник долевого строительства:
Гр. _____

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

№ 50

Произведена государственная регистрация **ДОГОВОР УЧАСТИЯ
В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Дата регистрации **02 СЕН 2014**

№ регистрации **50:50-10/2014-001/2014-680**

Регистратор **МАРТЕМЬЯНОВ С.Е.**
(Ф.И.О.)

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

№ 50

Произведена государственная регистрация **ИПОТЕКИ**
В СИМВОЛИКЕ

Дата регистрации **02 СЕН 2014**

№ регистрации **50:50-10/2014-001/2014-680**

Регистратор **МАРТЕМЬЯНОВ С.Е.**
(Ф.И.О.)

Участник долевого
строительства:

Прошито и скреплено печатями
11 (Одиннадцать) листов

Застройщик:

