

**ДОГОВОР № Сх-1/ТП-28
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

город Москва

09.11.2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕМИНЖКОНСАЛТ», ОГРН 5067746257838, ИНН 7706629940, КПП 503201001, адрес местонахождения: 143002, Московская область, Одинцовский район, город Одинцово, улица Западная, дом 13, офис 505, внесённое в единый государственный реестр юридических лиц 21 августа 2006 года (свидетельство серия 77 № 009643383) Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Юдичева Виктора Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТОРГ ПРОФИ», адрес местонахождения: 129343, г. Москва, проезд Серебрякова, д. 14, стр. 1, 2 этаж, пом. 1, комн. 3, внесённое в единый государственный реестр юридических лиц 09 декабря 2013 года (свидетельство серии 77 № 015169435) Межрайонной инспекцией ФНС РФ № 46 г. Москвы, ОГРН 5137746172603 ИНН 7733863836 КПП 773301001, в лице Генерального директора Ксенофонтовой Надежды Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Участник**» с другой стороны, при совместном упоминании «**Стороны**», в соответствии с действующей редакцией Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон 214-ФЗ**»), заключили настоящий договор (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ

1.1. **Земельный участок** – совокупность земельных участков, расположенных по строительному адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Сходня, в районе домов 69, 77 (а-ж) по улице Первомайская, предоставленных Застройщику по договорам аренды, перечисленным в п. 2.3. Договора.

1.2. **Многоквартирный дом** – 2-х секционный, 9-ти этажный 72-квартирный жилой дом, Корпус 1 жилого комплекса в составе 5-ти жилых домов с ДОУ и паркингом на 300 машиномест (1-я очередь строительства), расположенный по строительному адресу Земельного участка. После приёма Многоквартирного дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.3. **Квартира** – совокупность квартир общей площадью, включая балконы и лоджии (без понижающего коэффициента), 1567,37 кв. м., расположенные в Многоквартирном жилом доме, с размещением, указанным и выделенном цветом на поэтажном плане этажа Многоквартирного дома (Приложение № 1 к Договору), а именно:

№ п/п	Строительный № квартир	площадь (кв.м.)	кол-во комнат	этаж
1 секция Многоквартирного дома				
1.	1	73,06	3	1
2.	3	33,25	1	1
3.	5	76,29	3	2
4.	6	52,92	2	2
5.	10	52,92	2	3
6.	13	76,29	3	4
7.	16	60,34	2	4
8.	17	76,29	3	5
9.	18	52,92	2	5
10.	20	60,34	2	5
11.	21	76,29	3	6
12.	22	52,92	2	6
13.	23	36,54	1	6
14.	26	52,92	2	7
15.	30	52,92	2	8
16.	36	60,34	2	9
2 секция Многоквартирного дома				
17.	38	33,25	1	1
18.	43	52,92	2	2
19.	47	52,92	2	3

20.	48	76,29	3	3
21.	49	60,34	2	4
22.	50	36,54	1	4
23.	51	52,92	2	4
24.	53	60,34	2	5
25.	54	36,54	1	5
26.	55	52,92	2	5
27.	63	52,92	2	7
28.	67	52,92	2	8
	Итого:	1567,37		

создаваемые с привлечением денежных средств Участника и подлежащая передаче Участнику с внутренней отделкой с выполненными работами согласно перечню, приведённому в п. 7.4. Договора. Квартира передаётся Участнику в порядке и на условиях, предусмотренных Договором только после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.4. **Проектная общая площадь Квартиры** – сумма общей площади Квартиры, определённая в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры, включая площади помещений вспомогательного использования – балконы и лоджии (без понижающего коэффициента).

1.5. **Фактическая площадь Квартиры** – сумма общей площади Квартиры, подлежащая оплате Участником, включающая в себя площади помещений вспомогательного использования – балконы и лоджии (без понижающего коэффициента), которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведённых органом технической инвентаризации, и составления технического паспорта на Многоквартирный дом, включающего площадь каждой из квартир.

1.6. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок, привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором и действующим законодательством для строительства (создания) Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации.

1.7. **Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объёме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.8. **Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Квартиры. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с Договором Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц в предусмотренный Договором срок построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Квартиру Участнику при условии надлежащего исполнения теми своих обязательств по Договору.

2.2. Участник обязуется принять долевое участие в финансировании строительства Многоквартирного дома на условиях Договора путём уплаты обусловленной Договором Цены Договора в порядке и сроки, установленные Договором, и принять Квартиру по акту приёма-передачи (далее по тексту – «**Акт приёма-передачи**») в порядке и сроки, установленные гл.6 Договора и оформить право собственности на Квартиру, возместить Застройщику до подписания Акта приёма-передачи, расходы по содержанию Квартиры с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию по дату Акта приёма-передачи.

2.3. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании:

2.3.1. Договора о развитии застроенной территории № ЮО-132 от 22 декабря 2010 года.

2.3.2. Договора аренды земельного участка №ЮА-208 от 07.08.2012г. Проведена государственная регистрация договора аренды по Московской области, номер регистрации №50-50-10/067/2012-399 от 12.09.2012 г. Кадастровый номер: 50:10:0060203:21. Площадь объекта: 1483 квадратных метров (далее по тексту – «кв.м.»)

2.3.3. Договора аренды земельного участка №ЮА-125 от 21.10.2013г. Проведена государственная регистрация договора аренды по Московской области, номер регистрации №50-50-10/085/2013-123 от 22.11.2013 г. Кадастровый номер: 50:10:0060203:20. Площадь объекта: 1316 кв.м.

2.3.4. Договора аренды земельного участка №ЮА-126 от 21.10.2013г. Проведена государственная

- регистрация договора аренды по Московской области, номер регистрации №50-50-10/085/2013-138 от 22.11.2013 г. Кадастровый номер: **50:10:0060203:23**. Площадь объекта: **810** кв.м.
- 2.3.5. **Договора аренды земельного участка №ЮА-127 от 21.10.2013г.** Проведена государственная регистрация договора аренды по Московской области, номер регистрации №50-50-10/085/2013-124 от 22.11.2013 г. Кадастровый номер: **50:10:0060203:22**. Площадь объекта: **1047** кв.м.
- 2.3.6. **Договора аренды земельного участка №ЮА-129 от 22.10.2013г.** Проведена государственная регистрация договора аренды по Московской области, номер регистрации №50-50-10/085/2013-137 от 22.11.2013 г. Кадастровый номер: **50:10:0060203:24**. Площадь объекта: **325** кв.м.
- 2.3.7. **Договора аренды земельного участка №ЮА-23 от 19.08.2013г.** Проведена государственная регистрация договора аренды по Московской области, номер регистрации №50-50-10/064/2013-709 от 21.10.2013 г. Кадастровый номер: **50:10:0060203:18**. Площадь объекта: **4470** кв.м.
- 2.3.8. **Договора аренды земельного участка №ЮА-24 от 19.08.2013г.** Проведена государственная регистрация договора аренды по Московской области, номер регистрации №50-50-10/068/2013-172 от 11.10.2013 г. Кадастровый номер: **50:10:0060203:19**. Площадь объекта: **2030** кв.м.
- 2.3.9. Разрешения на строительство №RU 50301000-66 от 25 марта 2014 года, выданного Администрацией городского округа Химки Московской области;
- 2.3.10. Проектной декларации, опубликованной 25 марта 2014 года в сети Интернет по адресу: **www.rikson.ru**.
- 2.4. Изменения, указанных в п. 2.3. Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по Договору. Соответствующие изменения вносятся в проектную декларацию.
- 2.5. Ориентировочный срок получения Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию - март 2017 года. Застройщик имеет право досрочно ввести Многоквартирный дом в эксплуатацию.
- 2.6. Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 3.1. Цена Договора определяется как произведение размера фактической площади Квартиры на цену 1 кв.м. площади Квартиры.
- 3.2. Цена 1 кв.м. площади Квартиры составляет **35000 (Тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек**.
- 3.3. Проектная общая площадь Квартиры составляет **1567,37 кв.м.**, что определяет цену Договора на момент его заключения в размере **54 857 950 (Пятьдесят четыре миллиона восемьсот пятьдесят семь тысяч девятьсот пятьдесят) рублей 00 копеек** (НДС не облагается на основании пп. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации) (далее по тексту – «**Цена Договора**»).
- 3.4. В случае, если по данным обмера органа технической инвентаризации Фактическая площадь Квартиры превышает Проектную общую площадь этой Квартиры, указанную в п. 1.3. Договора, Участник до подписания Акта приёма-передачи производят компенсацию затрат и услуг Застройщика по созданию дополнительной площади, исходя из цены 1 кв.м., указанной в п. 3.2. Договора, путём внесения дополнительных денежных средств на расчётный счёт Застройщика согласно выставленному счету. Уплата дополнительных денежных средств производится Участником в течение пяти рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления (счёта).
- 3.5. В цену Договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на строительство Многоквартирного дома в соответствии с ч. 1 ст. 5 и ст. 18 Закона 214-ФЗ, в том числе: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Многоквартирного дома, услуги по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика) и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съёмки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и прочее; арендная плата; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Многоквартирного дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Многоквартирного дома. Вознаграждение (услуги) Застройщика по Договору составляет: **15% (Пятнадцать процентов)** с суммы Договора, исчисляемой после регистрации Договора, а также разницу между средствами, привлечёнными от Участника и суммой фактических затрат на строительство, которая исчисляется по окончании строительства. Вознаграждение (услуги) Застройщика НДС не облагается на основании пп. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации.

- 3.6. В цену Договора не включены затраты Участника, связанные с государственной регистрацией Договора и оформлением Квартиры в собственность в установленном законом порядке.
- 3.7. Оформление Квартиры в собственность Участника производится ими самостоятельно и за свой счёт.

4. СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Оплата Цены Договора производится Участником поэтапно согласно графику:

№ п/п платежа	Сумма	Срок оплаты
1.	15 500 000	После регистрации Договора
2.	13 950 000	До 01.12.2015 г.
3.	13 950 000	До 01.01.2016 г.
4.	11 457 950	До 01.02.2016 г.

Первый платёж по Договору производится Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора, путём перечисления денежных средств на расчётный счёт (п. 12.2. Договора) Застройщика.

4.1.1. Оплата по Договору также производится на основании выставленных счетов (уведомлений) в порядке, предусмотренном п. 3.4. Договора.

4.1.2. Застройщик может потребовать от Участника за просрочку платежа уплатить неустойку (пеню) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки.

4.2. Застройщик обеспечивает совместно с Участником сдачу Договора для государственной регистрации в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с порядком, установленным Законом 214-ФЗ. Стороны договорились, что все расходы по государственной регистрации Договора несёт Участник.

4.3. Датой исполнения обязанности Участника по оплате Цены Договора, согласно п. 4.1. Договора, признаётся дата зачисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика согласно выписке обслуживающего Застройщика банка.

4.4. Источники средств Участника при оплате по Договору:

4.4.1. Участник вносит оплату по настоящему Договору в размере 54 754 700 (Пятьдесят четыре миллиона семьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот) рублей за счёт кредитных средств, предоставляемых по Кредитному договору № 10912 от «09» ноября 2015 года, заключённому в городе Москве между Участником и Коммерческим банком «БФГ-Кредит» (общество с ограниченной ответственностью) (ОГРН 1037739226128 ИНН 7730062041) (далее – «Залогодержатель»). Кредитные средства по Кредитному договору №10912 от 09.11.2015 предоставляются Участнику в размере 175 000 000 (Сто семьдесят пять миллионов) рублей РФ под 16 % (Шестнадцать процентов) годовых, сроком по «08» мая 2017 года (включительно).

4.4.2. Участник вносит оплату по настоящему Договору в размере 103 250 (Сто три тысячи двести пятьдесят) рублей 00 копеек за счёт собственных средств.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик гарантирует Участнику, что к моменту заключения Договора, Квартира не отчуждена, не обременена правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения Договора имущественные права на Квартиру не будут закреплены за иными лицами, за исключением положения п.п. 5.1.3., 5.1.3.1., 5.2.2. Договора.

5.1.2. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство, сдачу Многоквартирного дома приёмочной комиссии и получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные Договором, и с должным качеством.

5.1.3. Застройщик не возражает против уступки Участником прав и обязанностей по Договору третьим лицам в отношении Квартиры при условии оплаты Участником Цены Договора в полном объёме, и при условии письменного извещения Застройщика о состоявшейся уступке.

5.1.3.1. Застройщик может согласовать совершение сделки по уступке Участником своих прав и обязанностей по Договору третьему лицу в случае неполной оплаты Цены Договора за уступаемую Квартиру только при условии, если договором о совершении такой сделки будет предусмотрен одновременный перевод долга.

5.1.4. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п. 3.3. Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Многоквартирного дома, за исключением случаев, предусмотренных п. 3.4. Договора.

5.1.5. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих надлежащим образом оформленные допуски и лицензии, в том случае если их наличие обязательно для осуществления соответствующих видов работ (оказания услуг).

5.1.6. Застройщик обязуется извещать Участника об организационных собраниях по вопросам создания Многоквартирного дома.

5.1.7. Застройщик, в течение 2 (Двух) месяцев с даты получения в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, обеспечивает передачу Участнику Квартиры в завершённом строительстве Многоквартирном доме путём подписания Акта приёма-передачи. При уклонении Участника от принятия Квартиры по Акту приёма-передачи, в соответствии с направленным ему уведомлением (п. 6.2. Договора), Застройщик вправе составить односторонний Акт приёма-передачи со всеми последствиями, вытекающими из п. 6 ст. 8 и иных положений Закона 214-ФЗ.

5.1.8. Застройщик, в установленном законом порядке, заключил договор обеспечения за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по Договору путём страхования гражданской ответственности Застройщика со страховой компанией, соответствующей требованиям п. 2 ст. 15.2 Закона 214-ФЗ.

5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, в порядке, установленном разделом 4 Договора, и обязуется в случае расхождения общей проектной и фактической площади Квартиры произвести доплату в соответствии с п. 3.4. Договора.

5.2.2. Участник после выполнения своих обязательств по уплате Цены Договора имеет право без согласования с Застройщиком, но с письменного согласия Залогодержателя, уступить свои права и обязанности на Квартиру по Договору третьему лицу. В этом случае в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента оформления сделки по уступке прав и обязанностей по Договору Участник письменно уведомляет Застройщика о совершении указанной сделки, (с приложением копии заключённого договора), а также обеспечивают её государственную регистрацию в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2.3. Участник обязуется принять Квартиру от Застройщика по Акту приёма-передачи в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Уведомления от Застройщика о готовности передать Квартиру.

5.2.4. После сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией, осуществляющей управление Многоквартирным домом, договор о содержании и технической эксплуатации Многоквартирного дома (договор управления Многоквартирным домом), вступающего в силу с момента подписания Акта приёма-передачи и нести расходы по оплате за жилое помещение, техническому обслуживанию Квартиры и коммунальных услуг в установленном порядке.

5.2.5. Участник обязуется возместить затраты Застройщика по содержанию и охране Квартиры и пропорционально приходящуюся на неё доли Многоквартирного дома (лестницы, чердаки, подвалы, коридоры и т.п.) на условиях п. 2.2. Договора и в порядке, предусмотренном п. 3.4. Договора.

5.2.6. До получения свидетельства о праве собственности на квартиру Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Квартиры. Вступление Участника во владение Квартирой производится в соответствии с законодательством РФ и порядком, действующим в Московской области.

5.2.7. В случае просрочки исполнения Участником обязанностей, предусмотренных п. 5.2.5. Договора, Участник компенсирует Застройщику понесённые им расходы по оплате за Квартиру, техническому обслуживанию Квартиры и коммунальных услуг, если таковые будут взысканы с Застройщика эксплуатирующей организацией.

5.2.8. Участник обязуется самостоятельно, или через доверенное лицо в течение 2 (Двух) месяцев с момента подписания Акта приёма-передачи подать необходимый комплект документов на регистрацию права собственности на Квартиру в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить Застройщику копию расписки в приёме документов в течение 3 (Трёх) календарных дней с даты получения такой расписки.

5.2.9. В случае неполной оплаты Участником Цены Договора на дату подписания Акта приёма-передачи Квартиры:

5.2.9.1. Участник понимает и согласен, что в Акте приёма-передачи будет указана сумма его задолженности по Договору, на основании чего в Свидетельстве о регистрации права Участника на Квартиру будет указано обременение залогом Квартиры (ипотека) в силу закона;

5.2.9.2. Участник, начиная с даты регистрации права собственности на Квартиру, обязуется ежегодно в течение всего срока действия настоящего договора заключать (перезаключать) со страховой компанией договор комплексного ипотечного страхования, по которому первым выгодоприобретателем будет Застройщик, включая риски:

- риск уничтожения, пропажи, повреждения Квартиры (прямой реальный ущерб);
- риск смерти и потери трудоспособности Участника;
- риск утраты права собственности на Квартиру (Титула) Участником.

Страховая сумма по договору комплексного ипотечного страхования должна быть не меньше оставшейся суммы ипотечной задолженности на дату заключения (перезаключения) такого договора. Участник обязан ежегодно предоставлять Застройщику документальное подтверждение произведения оплаты страхового платежа на очередной год в течение 10 (Десяти) дней с даты наступления срока такого очередного платежа. В случае несоблюдения условий настоящего пункта Участником, Застройщик имеет право потребовать от Участника досрочной оплаты всех оставшихся платежей по Договору.

5.2.9.3. В соответствии с условиями Договора, на момент подписания Акта приема-передачи Квартиры, влекущего возникновение права собственности Участника на Квартиру и возникновение ипотеки в силу закона, Участник при участии Застройщика составляет и предоставляет на государственную регистрацию надлежащим образом оформленную Закладную. Участник принимает личное участие в процедурах составления закладной, государственной регистрации прав Застройщика как залогодержателя, выдачи Закладной в месте и во время, назначенное Застройщиком. Участник оплачивает все издержки, связанные с государственной регистрацией Закладной, а также с государственной регистрацией прав Застройщика, как залогодержателя, выдачей Закладной, включая, но не ограничиваясь, уплатой государственной пошлины за регистрацию, тарифа за удостоверение необходимых доверенностей и копий документов.

5.2.9.4. Участник подтверждает согласие супруги (а) на обременение Квартиры ипотекой в силу закона и в последствие подписание Закладной (нотариально удостоверенное согласие прилагается).

5.2.9.5. В случае передачи прав по Закладной и самой Закладной новому владельцу Закладной, Участник обязуется изменить в течение 5 (Пяти) дней, считая с даты получения уведомления, предусмотренного п. 5.1.9. Договора, первого выгодоприобретателя в Договоре комплексного страхования, указав в качестве выгодоприобретателя нового владельца Закладной.

5.2.10. Участник обязуется не отчуждать передаваемую в залог Квартиру и не осуществлять ее последующую ипотеку без письменного согласия Застройщика.

5.2.11. Участник обязуется не обременять Квартиру правами третьих лиц, кроме существующих на момент регистрации прав собственности Участника на Квартиру, своевременно уплачивать причитающиеся с него обязательные налоги, сборы и коммунальные платежи, принимать меры для сохранения заложенной Квартиры, включая текущий и капитальный ремонт.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРЫ)

6.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие её Участником осуществляется на основании подписываемого Сторонами Акта приёма-передачи. Передача Квартиры осуществляется после даты получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в порядке и сроки, указанные в п. 5.1.7. Договора.

6.2. Застройщик не менее, чем за 1 (Один) месяц до даты приёма-передачи Квартиры, но в пределах срока передачи, установленного Договором, направляет Участнику соответствующее уведомление.

6.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи либо односторонне составленного акта согласно п. 5.1.7. Договора.

6.4. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объёме цены Договора за фактически построенную площадь Квартиры и подписания Сторонами Акта приёма-передачи в порядке и на условиях, установленных Договором.

6.5. Риск случайной гибели или повреждения Квартиры переходит к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи, либо одностороннего акта согласно п. 5.1.7. Договора.

6.6. Право собственности на Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Участник понимает и согласен, что общая площадь Квартиры в Свидетельстве о праве собственности на неё будет указана в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, т.е. без учёта площади вспомогательных помещений (лоджий и балконов).

6.7. При возникновении необходимости, до подписания Сторонами Акта приёма-передачи, Участник вправе потребовать от Застройщика составления двустороннего, акта, в котором указывается несоответствие Квартиры проектной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства, предъявляемым к вновь созданному Многоквартирному дому.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА КВАРТИРЫ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Качество Квартиры, который будет передан Застройщиком Участником по Договору, должно соответствовать утверждённой проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам,

техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством надлежащего качества Квартиры, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, выданное в установленном порядке.

7.3. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет, а на технологическое и инженерное оборудование 3 (Три) года со дня подписания первого акта приёма-передачи квартиры в Многоквартирном доме.

7.4. Квартира будет передаваться Участнику с внутренней отделкой, а именно:

- производятся стяжка пола и укладка по ней линолеума на вспененной основе,
- межкомнатные перегородки устанавливаются в соответствии с проектом,
- стены оклеиваются обоями (перегородки, ограничивающие санузлы, с окраской вододисперсионной краской),
- потолки окрашиваются белой вододисперсионной краской,
- полы в лоджии затираются цементным раствором,
- внутренние коммуникации выполняются с вводом в квартиру с внутриквартирной разводкой,
- устанавливаются концевые электротехнические приборы (распределительный щит, электросчётчик, электровзвонок, выключатели, розетки, патроны для лампочек, выводы для электроплиты);
- устанавливаются и подключаются слаботочные системы (переговорное устройство домофона, радиорозетка, телефонная розетка, телевизионный ввод),
- монтируются сантехнические приборы и оборудование (вентиль и шланг индивидуального пожаротушения, умывальник, унитаз, ванна, смеситель с гибким шлангом, смеситель «Ёлочка», мойка, шкаф под мойку, счётчики расхода холодной и горячей воды, полотенцесушитель),
- остекление лоджий, заполнение оконных и входного дверного проёмов, отопление с установкой отопительных приборов выполняется согласно проекту.

7.4.1. Кухонная варочная плита устанавливается только в квартирах, передаваемых муниципальным органам для переселения граждан из домов, подлежащих сносу.

7.5. В случае нарушения условий Договора любой из Сторон, другая Сторона вправе взыскать с виновной Стороны неустойку (пени) в порядке и в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

7.6. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причинённые этим нарушением убытки и расходы в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством РФ.

7.7. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока, предусмотренного Законом 214-ФЗ.

7.8. В части, неурегулированной Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА И ОБРЕМЕНЕНИЕ БАНКА

8.1. Стороны имеют право расторгнуть Договор в любое время по соглашению Сторон.

8.2. Участник вправе расторгнуть Договор путём отказа от исполнения Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке, либо в иных случаях в судебном порядке, в соответствии с Законом 214-ФЗ.

8.3. Застройщик вправе расторгнуть Договор путём отказа от исполнения Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке, либо в иных случаях в судебном порядке, в соответствии с Законом 214-ФЗ.

8.4. В случае расторжения Договора по основаниям, указанным в Договоре, или в соответствии с действующим законодательством, Стороны производят взаиморасчёты в порядке, установленном Законом 214-ФЗ.

8.5. Поскольку оплата по Договору производится за счёт кредитных средств, предоставляемых Участнику Залогодержателем, в соответствии с п. 4.4.1. Договора:

- права требования Участника (имущественные права) по Договору, считаются находящимися в залоге Залогодержателя с момента государственной регистрации Договора;
- Квартиры, указанные в п. 1.3. настоящего Договора будут находиться в залоге у Залогодержателя с момента государственной регистрации права собственности на них в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.6. Залогодержатель является залогодержателем имущественных прав Участника по Договору, а также Квартиры после государственной регистрации права собственности. Настоящим Стороны подтверждают, что имущественные права, а также Квартира не обременены иными правами третьих лиц, не арестованы и в

споре не состоят.

8.7. Переуступка прав требования по Договору в полном объёме либо в части, в соответствии с п.5.2.2. Договора возможна только при наличии письменного согласия Залогодержателя на такую переуступку.

8.8. Удовлетворение требований Залогодержателя за счёт имущества, заложенного по Договору, допускается как в судебном, так и во внесудебном порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

9.2. Стороны согласовали, что к обстоятельствам непреодолимой силы по Договору они отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, чрезвычайные ситуации, блокады, забастовки, экономические кризисы, а также издание федеральными и/или муниципальными органами власти и управления нормативных актов, препятствующих или делающих невозможным исполнение Договора.

9.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок, в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

9.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по Договору, должна с учётом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать негативные последствия этого невыполнения.

9.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти рабочих дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причинённые этим убытки.

9.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 6 (Шести) месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то Стороны должны принять решение о порядке действия Договора.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Договор считается заключённым с момента его государственной регистрации.

10.2. Обязанность по подготовке документов, имеющихся, или могущих быть полученными только Застройщиком и необходимых для государственной регистрации Договора, лежит на Застройщике. Подать документы на регистрацию Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан Участник.

10.3. Изменения, приложения, соглашения и дополнения к Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к Договору их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.

10.4. Изменения, приложения, соглашения и дополнения к Договору, подписанные надлежаще уполномоченными представителями Сторон являются его неотъемлемой частью с момента их государственной регистрации.

10.5. Оформление уступки прав по Договору совершается за счёт Участника им самостоятельно либо по отдельному договору с третьим лицом.

10.6. Любая информация о финансовом положении Сторон, условиях Договора и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, признаётся Сторонами конфиденциальной и не подлежит разглашению, кроме случаев, предусмотренных Договором или действующим законодательством РФ.

10.7. Любое уведомление по Договору совершается в письменной форме и отправляется почтовым сообщением по реквизитам, указанным в статье 12 Договора, либо вручается лично под роспись надлежаще уполномоченным представителям Сторон.

10.8. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путём направления претензий. Срок письменного ответа на полученную претензию не может превышать 5 рабочих дней. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента

получения претензии, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

10.9. По всем вопросам, неурегулированным Договором, Стороны руководствуются Законом 214-ФЗ, иным действующим законодательством РФ.

10.10. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один для Застройщика, один для Залогодержателя и два для Участника, в том числе для процедуры оформления государственной регистрации Договора.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1: Описание Квартир.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

12.1. В случае изменения местонахождения, места постоянной регистрации, почтового адреса, обслуживающего банка, контактных телефонов, иных необходимых реквизитов, Стороны обязаны в трёхдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде. В противном случае, действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом, а ответственность за возможные негативные последствия несёт Сторона, своевременно не представившая такое уведомление.

12.2. Реквизиты сторон:

Застройщик:

Участник:

ООО «ЗЕМИНЖКОНСАЛТ»

Адрес: 143002 Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Западная, дом 13, офис 505

ИНН 7706629940, КПП 503201001

ОГРН 5067746257838

ОКПО 96605423, ОКВЭД 74.20.1

ОКАТО 46241501000, ОКТМО 46641101

р/с 40702810800450000511

в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»

к/с 30101810745250000659

БИК 044525659

Генеральный директор



(В.В. Юдичев)

ООО "ТОРГ ПРОФИ"

Юр.адрес: 125466, г. Москва, ул. Юрковская, д. 92, комн. 40

Адрес: 129343, г. Москва, проезд Серебрякова, д. 14, стр. 1, 2 этаж, пом. 1, комн. 3

ИНН 7733863836 КПП 773301001

ОГРН 5137746172603

р/с 40702810200000020326

КБ «БФГ-Кредит» (ООО), г. Москва

к/с 30101810445250000292

БИК 044525292

Тел. 8-966-376-20-71

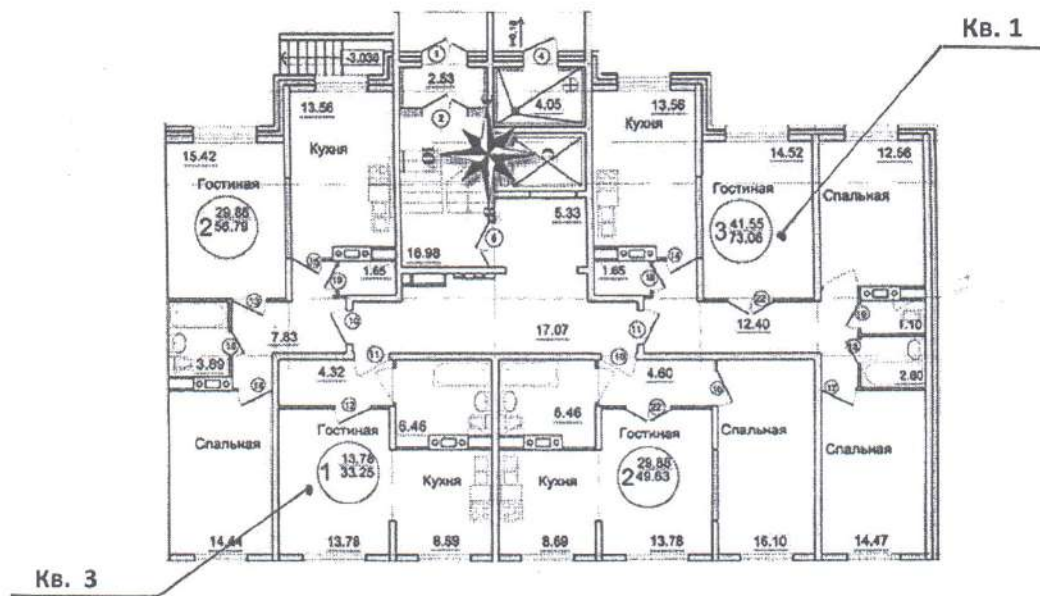
Генеральный директор



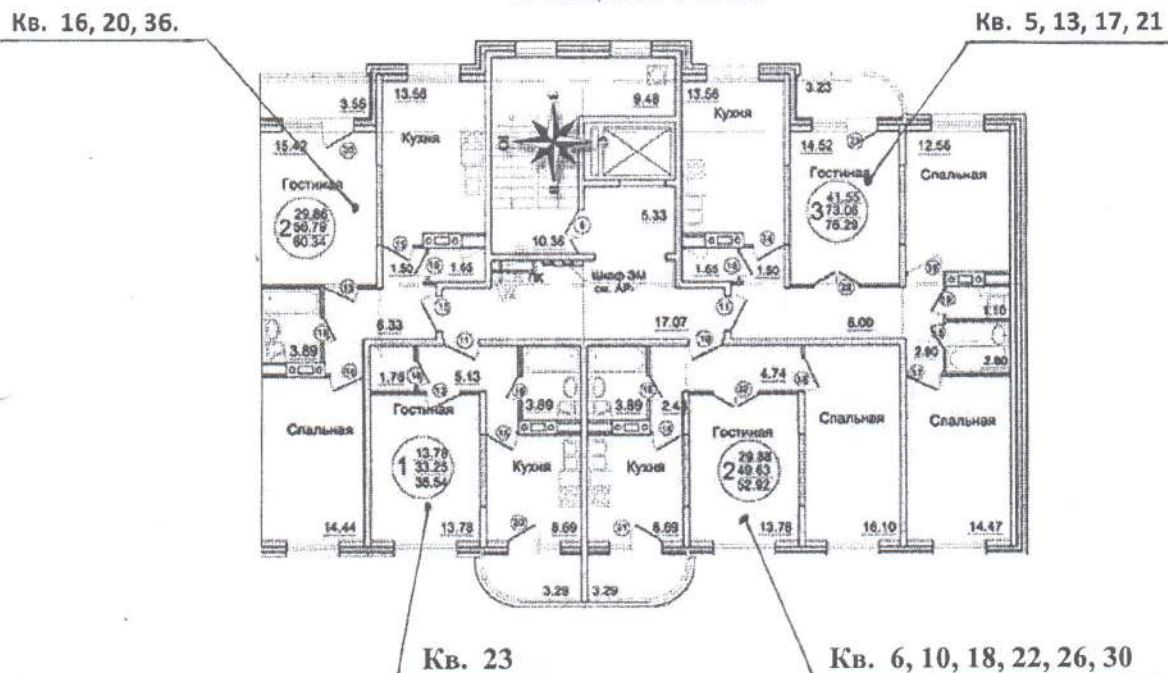
(Ксенофонтова Н. А.)

Приложение №1
к Договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома № Сх-1/ТП-28 от 09.11.2015 г.

1 секция, 1 этаж.

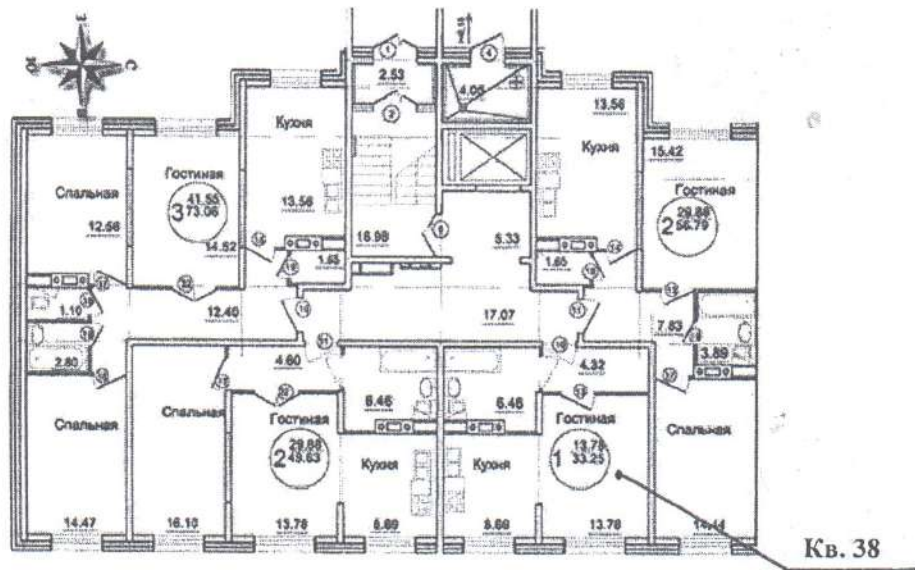


1 секция. 2-9 этаж.



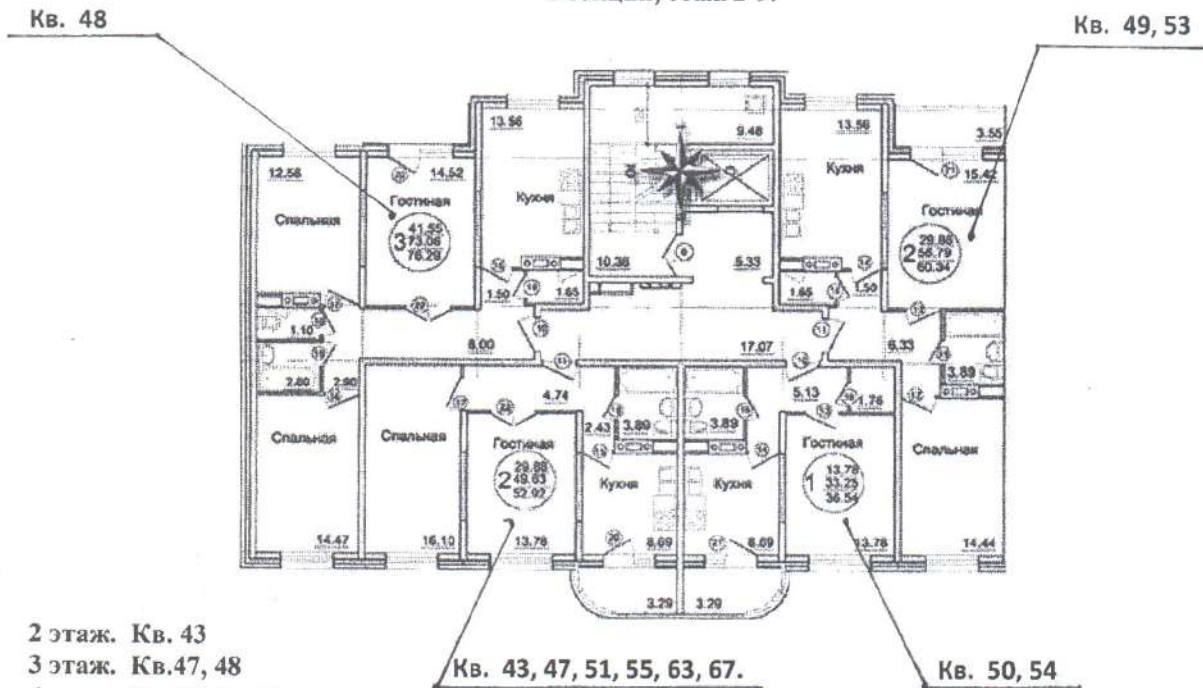
- 2 этаж. Кв. 5, 6
- 3 этаж. Кв. 10
- 4 этаж. Кв. 13, 16
- 5 этаж. Кв. 17, 18, 20.
- 6 этаж. Кв. 21, 22, 23
- 7 этаж. Кв. 26
- 8 этаж. Кв. 30
- 9 этаж. Кв. 36

2 секция, этаж 1.



Кв. 38

2 секция, этаж 2-9.



- 2 этаж. Кв. 43
- 3 этаж. Кв. 47, 48
- 4 этаж. Кв. 49, 50, 51
- 5 этаж. Кв. 53, 54, 55
- 7 этаж. Кв. 63
- 8 этаж. Кв. 67

Застройщик

Генеральный директор
ООО «ЗЕМИНЖКОНСАЛТ»



Дюдичев В.В./

Участник

Генеральный директор
ООО «ТОРГ ПРОФИ»



/Ксендосонтова Н. А. /

157

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

№ 50

№ 003/2015-3880/1

17 НОЯ 2015

005/2015-3880/1

Иванов В.С.



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

№ 50

№ 005/2015-3880/1

17 НОЯ 2015

005/2015-3880/1

Иванов В.С.



Всего прошито, пропущено
и скреплено печатью
11 (одиннадцать) листов

Иванов В.С.