

ФОРМА ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ



Утверждено
Генеральный директор

/В.И. Яхимович/

ДОГОВОР № _____ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Московская область, г. Видное

«__» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕШ КОНСТРАКШН» (адрес места нахождения: 115114, г. Москва, 1-й Дербеневский переулок, дом 5, офис 100, ИНН 7725843716, КПП 772501001, ОГРН 5147746164132), именуемое в дальнейшем «Застройщик», от имени и за счет которого действует **Общество с ограниченной ответственностью «_____»** (адрес места нахождения: _____, ИНН _____, КПП _____) на основании Агентского договора № _____ от _____ г. и Доверенности № _____ от _____, в лице _____, с одной стороны, и

Гр. РФ _____ (паспорт серии __ № __, выдан _____, дата выдачи _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____), именуем_ в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности без уточнения – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор» или «настоящий Договор») о нижеследующем:

ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В Договоре следующие слова и выражения имеют значения, определенные ниже, кроме случаев, когда контекстом Договора прямо предусмотрено иное:

Земельный участок – земельный участок общей площадью _____ м², кадастровый номер _____, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: _____, расположен по адресу: Московская область, Ленинский район, _____.

Указанный земельный участок принадлежит ООО «ЛЕШ КОНСТРАКШН» на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «10» декабря 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/006/2015-60_/3, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 50-ББ № _____ от «10» декабря 2015 года.

Земельный участок находится в залоге у ПАО Сбербанк в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00490016/01011100 от «01» сентября 2016 г. и Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00500016/01011100 от «01» сентября 2016 г.

Проект – проект строительства Жилого дома, выполненный Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурная группа ДНК» (ОГРН 1037739051173).

Проектная декларация – информация о Застройщике и о Проекте. Оригинал Проектной декларации на бумажном носителе хранится у Застройщика.

Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок, привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ для строительства (создания) на Земельном участке Жилого дома на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства (далее по тексту – «Участник») – лицо, на условиях настоящего Договора передающее Застройщику денежные средства для строительства Жилого дома.

Жилой дом – жилой дом № _____, _____ этажный, _____ секционный, в составе _____ очереди строительства комплексной жилой застройки по адресу: Московская область, Ленинский район, _____.

Объект долевого строительства – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику после

получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

У Участника 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.

Жилое помещение – жилое помещение, идентификационные и технические данные, местонахождение и границы которого указаны в Приложении № 1 к Договору.

Общая площадь Жилого помещения – площадь Жилого помещения по Проекту, определяемая как сумма площадей всех комнат и подсобных помещений (кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых) без учета площади лоджий, балконов, веранд и террас.

Общая приведенная площадь Жилого помещения – площадь Жилого помещения, состоящая из суммы общей площади Жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

Инвентарная площадь Жилого помещения – площадь Жилого помещения, которая будет указана в техническом паспорте на Жилой дом, выданном по результатам обмеров кадастровым инженером, с учетом понижающих коэффициентов: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3.

Титульная площадь Жилого помещения – площадь Жилого помещения, которая будет указана в выписке из ЕГРП на Объект долевого строительства без учета площади лоджий и балконов.

Допустимое изменение общей площади жилого помещения – изменение общей площади Жилого помещения как в большую, так и в меньшую сторону не более чем на 5 %.

Существенное изменение проектной документации Жилого дома – изменения в проектной документации, требующие прохождения экспертизы в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок с привлечением других лиц построить (создать) в соответствии с Проектом объект недвижимости – Жилой дом и после получения разрешения на ввод Жилого дома (секций Жилого дома) в эксплуатацию передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, а Участник обязуется принять долевое участие в строительстве Жилого дома, уплатить обусловленную настоящим Договором цену и в сроки, установленные настоящим Договором, принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

1.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Застройщиком Участнику после ввода Жилого дома (секций Жилого дома) в эксплуатацию - Жилое помещение, идентификационные и технические данные, местонахождение и границы которого указаны в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Адрес Жилого дома: Московская область, Ленинский район, _____, жилой дом № ____, является строительным адресом. После ввода Жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес, а условный номер Объекта долевого строительства, определенный в Приложении № 1 к настоящему Договору, будет изменен.

1.4. Способы обеспечения обязательств Застройщика по Договору являются:

1.4.1. Залог Земельного участка и строящегося Жилого дома в пользу Участника;

1.4.2. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Участнику Объекта долевого строительства. Гражданская ответственность Застройщика застрахована в соответствии с п. 2) ч. 1. ст. 15.2. Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», что подтверждается соответствующим договором (страховым полисом), заключенным с Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование», имеющим лицензию СИ № 2496 от 01.06.2015 года на осуществление этого вида страхования и удовлетворяющим предусмотренным Законом требованиям (далее – «Страховщик»).

Условия страхования:

Страховщик	ООО «Абсолют Страхование», лицензия СИ № 2496
Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕЩ КОНСТРАКШН» адрес места нахождения: адрес места нахождения: 115114, г. Москва, 1-й Дербеневский переулок, дом 5, офис 100 ИНН 7725843716, КПП 772501001, ОГРН 5147746164132

Выгодоприобретатель	ФИО: _____ Адрес регистрации по месту жительства: _____ Паспорт серии ____ № _____, выдан _____ года, код подразделения _____
	Участник долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № _____ от «__» _____ 20__ года
Объект строительства	Жилой дом № __, __-этажный, __-секционный, в составе комплексной жилой застройки по адресу: Московская область, Ленинский район, _____. кадастровый номер земельного участка: _____.
	Помещение (Квартира) № __, секция ____, этаж ____, общая площадь _____ м ² .
Объект страхования	Имущественные интересы Страхователя, связанные с его ответственностью перед участниками долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.
Страховая сумма	_____ рублей 00 коп.
Срок страхования	Со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и по «__» _____ 201__ г.

Подписывая настоящий Договор, Участник подтверждает, что Застройщик ознакомил его:

- с условиями Договора страхования;
- с правилами страхования;
- с информацией о Страховщике.

1.5. Изменение Общей и/или Общей приведенной площади Жилого помещения по окончании строительства по отношению к Инвентарной площади Жилого помещения, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, не является отступлением от условий Договора, так как Стороны предусмотрели возможность такого изменения на стадии заключения Договора.

1.6. Застройщик проинформировал Участника, что при реализации Проекта Застройщик не осуществляет строительства объектов социальной инфраструктуры, которые после завершения их строительства подлежат передаче в общую долевую собственность участников строительства.

Перечень и описание объектов социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов по целевым кредитам на строительство, реконструкцию которых возмещаются частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, и которые после их ввода в эксплуатацию подлежат передаче Застройщиком безвозмездно в муниципальную собственность, указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Строительство Жилого дома осуществляется на основании следующих документов, которыми руководствовались Стороны при заключении настоящего Договора:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «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»);
- Разрешение на строительство № RU50503102-___/С от _____ года, выданное Администрацией муниципального образования Городское поселение Горки Ленинские Ленинского муниципального района Московской области. Срок действия – до _____ года.

2.2. Проектная декларация и прочая информация, подлежащая раскрытию, опубликованы Застройщиком путем размещения в сети Интернет на официальном сайте Застройщика по адресу: leshkonstr.ru.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Совершить, со своей стороны, необходимые действия для проведения государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав

на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.2. Осуществлять строительство Жилого дома в соответствии со СНиП и проектной документацией.

3.1.3. Сдать в эксплуатацию Жилой дом не позднее «___» _____ 201__ года.

Сдача Жилого дома в эксплуатацию подтверждается подписанным Разрешением на ввод Жилого дома в эксплуатацию. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим пунктом срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока направляет Участнику уведомление и предложение об изменении условий настоящего Договора. Такое изменение осуществляется путем составления Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.1.4. Передать Объект долевого строительства Участнику, при условии полной оплаты Участником Цены Договора, не позднее «___» _____ 201__ года.

Передача Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику оформляется Актом приёма-передачи Объекта долевого строительства с приложением к нему Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства.

Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства (о чем Застройщик направляет соответствующее сообщение).

3.1.5. Застройщик не менее, чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику.

Указанное сообщение, содержащее также и уточненные идентификационные данные Объекта долевого строительства, направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

3.1.6. В случае досрочного исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства, Застройщик обязуется направить Участнику сообщение о планируемой дате передачи Объекта долевого строительства не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до таковой.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Внести в строящийся Жилой дом и (или) Объект долевого строительства архитектурные, структурные, планировочные изменения в части, прямо не обусловленной Сторонами в тексте Договора и в тексте Приложения № 1 к Договору, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству, при условии, что по завершении строительства Жилой дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

3.2.2. Передать Объект долевого строительства до полного исполнения обязательств Участником по оплате Цены договора во временное пользование по соответствующему акту для обеспечения его содержания и сохранности с условием о том, что такой Акт не будет являться основанием для оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника. О времени и месте приемки помещения во временное пользование Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства.

С момента подписания вышеуказанного Акта Участник принимает на себя обязательства и риски, указанные в п. 3.3.5. Договора.

В случае расторжения Договора по любым основаниям, предусмотренным Договором или действующим законодательством РФ, любые затраты, понесенные Участником в связи с эксплуатацией Объекта долевого строительства после его приемки во временное пользование (неотделимые улучшения, коммунальные платежи и прочее), Застройщиком не возмещаются.

3.2.3. В случае если Участник не исполнил или исполнил не полностью принятые на себя обязательства, в том числе не уплатил цену Договора и/или не произвел расчеты с Застройщиком в соответствии с пунктом 4.8.1. Договора, не выполнил иные обязательства, предусмотренные Договором, приостановить передачу Объекта долевого строительства до исполнения Участником долевого строительства договорных обязательств в полном объеме. Приостановка передачи Объекта долевого строительства в данном случае не будет являться нарушением со стороны Застройщика принятых на себя обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

3.2.4. В случае уклонения Участника от приёмки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Застройщик по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты, предусмотренной для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний Акт приема-передачи.

В указанном случае Объект долевого строительства считается переданным Участнику с даты составления такого акта.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Совершить, со своей стороны, необходимые действия для проведения государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с действующим законодательством РФ.

Участник в день подписания настоящего Договора обязуется согласовать с Застройщиком дату и время подачи настоящего Договора на государственную регистрацию в регистрирующий орган. При этом согласуемая дата должна быть не позднее 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

3.3.2. Оплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке и сроки, указанные в разделе 4 настоящего Договора и принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, по Акту приема-передачи не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика об окончании строительства Дома.

Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником или их уполномоченными представителями или Застройщиком в одностороннем порядке, в случаях, установленных Законом.

3.3.3. Не уклоняться от приемки Объекта долевого строительства. Под таким уклонением Сторонами понимается в том числе, но не ограничиваясь:

а. Неявка Участника для приемки Объекта долевого строительства в порядке и в сроки, указанные в направленном Участнику уведомлении;

б. Необоснованный отказ Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в т.ч. отказ без предъявления требования о составлении акта о несоответствии (п. 3.3.4. Договора);

в. Отказ Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства под предлогом указания на недостатки, которые объективно не существуют, либо не могут быть признаны недостатками, исходя из условий Договора и требований законодательства;

г. Отказ Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства под предлогом указания на несущественные недостатки, которые не делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования и могут быть устранены в гарантийный период в кратчайшие сроки после приемки Объекта долевого строительства.

3.3.4. В соответствии с ч. 5 ст. 8 Закона, Участник, в случае своего намерения отказаться от подписания Акта приема-передачи по причине обнаружения при приемке Объекта долевого строительства его несоответствия требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона, и/или данным, указанным в Договоре, вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указываются обнаруженные несоответствия.

В случае если такое требование не было предъявлено Участником Застройщику, отказ от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства признается необоснованным и расценивается как уклонение от приемки Объекта долевого строительства (пп. б. п. 3.3.3. Договора).

3.3.5. С даты принятия Объекта долевого строительства (в том числе во временное пользование согласно п. 3.2.2. Договора) Участник получает фактический доступ в Объект долевого строительства, в связи с чем обязуется вносить плату за содержание и ремонт Объекта долевого строительства, вносить плату за коммунальные услуги, а также принимать соразмерное участие в содержании и ремонте, в том числе капитальном, общего имущества Жилого дома, пропорционально размеру общей площади Объекта долевого строительства.

С даты передачи по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе во временное пользование согласно п. 3.2.2. Договора) Участник несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества (Объекта долевого строительства), общего имущества Жилого дома, а также риск причинения ущерба имуществу (объектам долевого строительства) других участников, независимо от наличия или отсутствия у Участника зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

3.3.6. Самостоятельно и за свой счёт обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за государственной регистрацией своего права собственности на Объект долевого строительства.

У Участника при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает право собственности на общее имущество Жилого дома. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно

является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома.

3.3.7. До момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник обязуется не производить в Объекте долевого строительства переустройство и перепланировку без письменного согласования с Застройщиком и проектной организацией, а при производстве электромонтажных работ – с органом, осуществляющим энергетический надзор. В случае нарушения Участником данного обязательства все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки и прочее), возникшие по этой причине у Застройщика, возмещаются Участником в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

3.3.8. По окончании срока действия настоящего Договора и регистрации права собственности на Объект долевого строительства производить в переданном Объекте долевого строительства какое-либо переустройство и перепланировку только в порядке, предусмотренном законодательством РФ. В случае нарушения Участником предусмотренного действующим законодательством порядка проведения переустройства (перепланировки) жилого помещения он несет ответственность согласно ст. 29 Жилищного кодекса РФ.

3.3.9. Эксплуатировать Объект долевого строительства в соответствии с передаваемой Застройщиком Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, правилами и условиями эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящей в его состав элементов отделки (при наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.3.10. В случае изменения: телефона, электронного адреса почты, места регистрации, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты изменения сообщить Застройщику в письменной форме об изменениях. В случае неисполнения данной обязанности, Застройщик не несет ответственность за несвоевременное получение Участником сообщений, уведомлений и т.д. и последующие последствия в рамках исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по Договору.

3.4. Участник вправе:

3.4.1. Уступить, продать, подарить свои права и обязанности на участие в строительстве Жилого дома по Договору юридическому или физическому лицу или распорядиться ими иным способом только путем заключения с ними соответствующих договоров.

Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и только после полной оплаты Участником Цены Договора.

Участник обязан компенсировать расходы Застройщика, связанные с такой уступкой (при их возникновении).

В течение 7 (Семи) календарных дней с даты регистрации договора уступки прав и обязанностей по Договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Участник обязуется предоставить Застройщику копию договора уступки со штампом регистрирующего органа о регистрации уступки, а также выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающую регистрацию договора уступки.

В случае невыполнения Участником данного обязательства Застройщик не несет ответственности перед третьими лицами по данным договорам уступки.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

4.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником, определяется из расчета ____ (_____) рублей за один квадратный метр Общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

На момент подписания настоящего Договора **Цена Договора** определяется как произведение Общей приведенной площади Объекта, указанной в разделе 1 Приложения №1 к настоящему Договору, и стоимости 1 (одного) м² Общей приведенной площади Объекта, указанной в первом абзаце настоящего пункта, и **составляет _____ (_____) рублей.**

Указанная Цена Договора НДС не облагается, в соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 146 и подпунктом 23¹ пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации.

4.2. Цена Договора включает в себя:

- сумму денежных средств, возмещающих затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома, в том числе: затраты Застройщика,

связанные с выполнением в полном объеме предпроектных, проектных, строительного-монтажных и других связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию Жилого дома работ и услуг (в том числе технический надзор), благоустройство прилегающей территории, предусмотренное проектной документацией, а также иные расходы, предусмотренные статьей 18 Закона, в результате которых Жилой дом будет введен в эксплуатацию;

- сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.3. Стоимость услуг Застройщика определяется как положительная разница между Ценой Договора и стоимостью затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства.

В случае превышения затрат на строительство Объекта долевого строительства относительно денежных средств, внесенных Участником, указанная разница будет являться убытками Застройщика.

Размер указанной разницы определяется Застройщиком самостоятельно после ввода Жилого дома (секций Жилого дома) в эксплуатацию на дату подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.4. Оплата денежных средств, предусмотренных п. 4.1. Договора, производится Участником на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

4.4.1. _____ (_____) рублей 00 копеек в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию;

4.4.2. _____ (_____) рублей 00 копеек в срок до «_» _____ 201__ года;

4.4.3. _____ (_____) рублей 00 копеек в срок до «_» _____ 201__ года;

4.4.4. (и так далее по количеству платежей)

4.4.5. последний платеж - _____ (_____) рублей 00 копеек в срок до «_» _____ 201__ года.

4.5. Любые расходы, связанные с осуществлением Участником платежей, не включены в Цену Договора и обеспечиваются им за свой счет. После совершения платежа Участник обязан предоставить Застройщику копию платежного поручения с отметкой банка об исполнении.

4.6. Участник считается исполнившим надлежащим образом какое-либо денежное обязательство, указанное в Договоре, с момента полного зачисления денежных средств, причитающихся Застройщику, на расчетный счет Застройщика.

4.7. Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

4.8. В случае отклонения Инвентарной площади Жилого помещения от Общей приведенной площади Жилого помещения на 2 (Два) м² в большую или меньшую сторону, Стороны осуществляют перерасчет на следующих условиях:

4.8.1. Если Инвентарная площадь Жилого помещения окажется больше Общей приведенной площади Жилого помещения на 2 (Два) или более м², Участник обязуется осуществить доплату за увеличение общей приведенной площади Жилого помещения из расчета стоимости 1 м², определенной пунктом 4.1. настоящего Договора. Доплата производится за превышение площади свыше 2 (Двух) м² в рамках допустимого изменения площади жилого помещения - 5% (Пяти процентов). Доплата за 2 (Два) м² и менее не производится.

4.8.2. Если Инвентарная площадь Жилого помещения окажется меньше Общей приведенной площади Жилого помещения на 2 (Два) или более м², Застройщик обязуется вернуть Участнику излишне уплаченные средства из расчета стоимости 1 м², определенной п. 4.1. настоящего Договора. Возврат производится за уменьшение площади свыше 2 (Двух) м² в рамках допустимого изменения площади жилого помещения - 5% (Пяти процентов). Возврат за 2 (Два) м² и менее не производится.

4.8.3. Перерасчеты, обусловленные п. 4.8.1. и 4.8.2. Договора, осуществляются Сторонами на основании Акта об итоговых расчетах. Обязательство по перечислению денежных средств, обусловленное Актом об итоговых расчетах, должно быть исполнено соответствующей Стороной в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания такого Акта.

4.9. Сторонами согласовано, что Титульная площадь Жилого помещения не влияет на расчеты Сторон и не является основанием для составления Сторонами Акта об итоговых расчетах.

4.10. Застройщик вправе передать Участнику по Акту приема-передачи Объект долевого строительства до полного исполнения последним обязательства по оплате Цены Договора. В этом случае Стороны соглашаются с тем, что:

4.10.1. Сумма задолженности Участника с даты, указанной в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, будет считаться суммой целевого займа для приобретения Объекта долевого строительства, предоставленного Застройщиком Участнику. Обязательства Участника по возврату суммы займа и процентов за пользование суммой займа обеспечиваются залогом Объекта долевого строительства (ипотекой), возникающей одновременно с регистрацией права

собственности Участника на Объект долевого строительства, при этом Участник выступает залогодателем, а Застройщик залогодержателем.

4.10.2. Процентная ставка за пользование суммой целевого займа будет установлена в размере 15 (Пятнадцать) процентов годовых с ежемесячным начислением и оплатой.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию при условии соблюдения Участниками правил и норм эксплуатации Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (Три) года с момента подписания первого Акта приема-передачи.

Указанный гарантийный срок не распространяется на строительные конструкции, отделочные материалы и оборудование, примененные при строительстве Объекта долевого строительства, на которые заводом-изготовителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

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

5.3. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий договора и/или обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, Застройщик обязан безвозмездно устранить недостатки.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до исполнения Сторонами всех обязательств по нему.

Условия настоящего Договора распространяются на отношения Сторон с даты его подписания Сторонами, которая указана в верхней правой части первой страницы Договора.

6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными после получения разрешения на ввод в эксплуатацию соответствующей секции Жилого дома и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

6.3. Обязательства Участника считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

6.4. Отказом Участника от исполнения настоящего Договора являются:

- не осуществление государственной регистрации настоящего Договора по вине Участника в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты его подписания;
- не внесение Участником полностью или частично первого платежа Цены Договора в течение 14 (Четырнадцати) и более календарных дней с даты истечения срока для оплаты.

При этом настоящий Договор считается расторгнутым с даты направления Застройщиком Участнику соответствующего уведомления.

В указанном случае денежные средства, внесенные Участником в счет оплаты Цены Договора, возвращаются Застройщиком Участнику в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты расторжения Договора. Если в указанный срок Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им согласно разделу 4 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.

6.5. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора только в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

Отказ Участника от исполнения Договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен Застройщику по почте заказным письмом с описью вложения и в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В указанном случае Договор будет считаться расторгнутым с даты направления Участником соответствующего уведомления Застройщику.

В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Застройщик в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора.

6.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником любого из сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором, более чем на 2 (Два) месяца, либо систематического нарушения (более трех раз в течение двенадцати календарных месяцев) Участником сроков оплаты в соответствии с действующим законодательством.

В указанном случае Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником указанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора Застройщик в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора возвращает Участнику денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора. Если в указанный срок Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им, 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.

Отказ Застройщика от Договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен Участнику по почте заказным письмом и в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В указанном случае Договор будет считаться расторгнутым с даты направления Участнику соответствующего уведомления Застройщика.

6.7. Односторонний отказ любой из Сторон от Договора без оснований, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ, не допускается.

6.8. Участник вправе потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случае существенного изменения проектной документации Жилого дома, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, которое указано в определениях настоящего Договора.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором. В части, не предусмотренной Договором, ответственность наступает в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения Участником долевого строительства пункта 3.3.2. Договора (обязательство добросовестно принять Объект долевого строительства в установленном порядке) Участник уплачивает Застройщику штраф в размере 5% от цены Договора на основании письменной претензии Застройщика.

7.3. В случае нарушения установленных Договором сроков внесения платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором и законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причинённые убытки сверх неустойки.

7.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые Сторона не могла предвидеть и предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности: наводнения, землетрясения, пожары, карстовые провалы, ураганы, забастовки, постановления и распоряжения органов государственной власти и управления РФ, субъекта РФ, муниципальных органов власти и управления, изменение действующего законодательства и любые другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон.

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия. При этом оформлению Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна в разумный срок известить другую Сторону о наступлении и прекращении обязательств, препятствующих исполнению обязательств по Договору.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Подписывая настоящий Договор, Участник дает свое согласие:

9.1.1. На раздел Земельного участка в соответствии с ч. 1 ст. 11.4. Земельного кодекса Российской Федерации (136-ФЗ от 25.10.2001г.), при котором образуются несколько земельных участков, в том числе отдельный земельный участок под строительство Жилого дома (далее – «Земельный участок-1»).

9.1.2. На Замену предмета залога в соответствии с ч. 1. ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации (51-ФЗ от 30.11.1994г.), а именно: после раздела Земельного участка залог Земельного участка будет заменен на залог Земельного участка-1, на котором будет непосредственно размещен Жилой дом.

9.1.3. На обработку Застройщиком и Страховщиком персональных данных Участника, определенных Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно данных о фамилии, имени, отчестве, дате и месте рождения, документе, удостоверяющем личность, которые могут быть использованы при страховании гражданской ответственности Застройщика в соответствии с п. 1.4.2. Договора и для выполнения Застройщиком иных обязательств по Договору. Под обработкой персональных данных понимаются действия с персональными данными физических лиц, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, иные действия, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

9.2. Обусловленное в пункте 9.1., включая подпункты 9.1.1. – 9.1.3. Договора, признается Сторонами надлежащим согласием Участника (залогодержателя и физического лица), соответствующим требованиям норм действующего законодательства РФ. Получение дополнительного согласия Участника для осуществления Застройщиком указанных действий не требуется.

9.3. Государственная пошлина за регистрацию права собственности на Объект долевого строительства оплачивается Сторонами в порядке и размере, предусмотренных действующим законодательством РФ.

9.4. Изменения и дополнения настоящего Договора допускаются только по обоюдному согласию Сторон, оформляются дополнительными соглашениями, которые совершаются в той же форме, что и Договор, подлежат государственной регистрации и являются его неотъемлемой частью.

9.5. Обо всех изменениях в платёжных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней с даты изменения извещать друг друга в письменном виде. Направление таких извещений является достаточным основанием для использования содержащейся в них информации при взаимоотношениях Сторон по Договору, в указанных случаях оформление дополнительных соглашений к Договору не требуется.

9.6. Споры и разногласия по Договору решаются путем переговоров, в случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в соответствии с нормами действующего законодательства РФ. Споры подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Застройщика.

9.7. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются

действующим законодательством РФ.

9.8. Договор составлен в трех экземплярах, один экземпляр – Участнику, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.9. К настоящему Договору в трех экземплярах составлены следующие Приложения:

▪ Приложение № 1 к Договору – Идентификационные и технические характеристики Объекта долевого строительства.

▪ Приложение № 2 к Договору – Описание объектов социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов по целевым кредитам на строительство, реконструкцию которых возмещаются частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства.

Подписывая настоящий Договор, Участник подтверждает, что он ознакомлен со всеми страницами Договора, осознает и принимает все его положения, на все вопросы получил удовлетворяющие его ответы, а также получил оригинал настоящего Договора и всех его неотъемлемых частей.

Подпись Участника:

Адреса, реквизиты Сторон:

Застройщик:

ООО «ЛЕЩ КОНСТРАКШН»

115114, г. Москва, 1-й Дербеневский переулок, д. 5, офис 100

ОГРН 5147746164132

ИНН 7725843716

КПП 772501001

р/с 40702810100000001028

в ООО «Первый Клиентский Банк»

к/с 30101810500000000727

БИК 044583727

Участник:

Гр. РФ _____

паспорт серии __ № __, выдан _____, дата

выдачи _____ года, код подразделения _____,

зарегистрированн__ по адресу: _____

_____/_____/_____

от имени которого действует

ООО «_____»

Генеральный директор

ООО «_____»

_____/_____/_____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ _____ от _____ года

**Идентификационные и технические характеристики Жилого дома и
Объекта долевого строительства (Жилого помещения)**

1. Местонахождение:

1.1. Адрес: Московская область, Ленинский район, _____ на земельном участке с кадастровым № _____.

1.2. Вид: Жилой дом (корпус) № _____;

1.3. Назначение Жилого дома – для проживания,

1.4. Количество этажей: _____;

1.5. Количество секций _____;

1.6. Общая площадь многоквартирного дома _____;

1.7. Материал наружных стен – наружные стены надземной части здания выполнены из блоков ячеистого бетон, D600кг/м³, F35 толщиной 200 мм (размеры блока 600x200x250(Н)) ГОСТ 31360-2007; ГОСТ 31359-2007, Мин. вата Rockwool ВЕНТИ БАТТС Н -100мм, Мин. вата Rockwool ВЕНТИ БАТТС-50мм, Вентилируемый воздушный зазор - 80мм, Фиброцементные панели по мет. каркасу навесного вентилируемого фасада – 20мм;

1.8. Материал поэтажных перекрытий: толщины монолитных безбалочных перекрытий дома приняты 160 мм. По наружному периметру дома в уровне междуэтажных перекрытий выполняются обвязочные балки в теле железобетонной плиты. Бетон класса В25, W4, F150 по ГОСТ 26633-91, армирование арматурой класса А500С (для рабочих стержней) по ГОСТ 10884-94 и класса А240(для хомутов) по ГОСТ 5781-82. Плита покрытия жилого дома выполняется из монолитного железобетона толщиной 160 мм. Бетон класса В25, W4, F150 по ГОСТ 26633-91, армирование арматурой класса А500С (для рабочих стержней) по ГОСТ 10884-94 и класса А240(для хомутов) по ГОСТ 5781-82;

1.9. Класс энергоэффективности – высокий;

1.10. Класс сейсмостойкости – II категория;

1.11. Назначение Объекта долевого строительства (квартиры) – жилое помещение,

1.12. Секция: _____;

1.13. Этаж, на котором расположен Объект долевого строительства: _____;

1.14. Условный номер Объекта долевого строительства (квартиры) _____ (_____);

1.15. Общая площадь Объекта долевого строительства _____ м²;

1.16. Общая приведенная площадь Жилого помещения _____ м², в том числе: площадь лоджии (с понижающим коэффициентом 0,5) _____ м² / площадь балкона (с понижающим коэффициентом 0,3) _____ м²;

1.17. Количество комнат _____. Площадь комнаты № 1 _____ м², площадь комнаты № 2 _____ м², площадь комнаты № 3 _____ м², площадь кухни _____ м², площадь коридора _____, площадь ванны _____, площадь туалета _____, площадь кладового помещения _____.

В соответствии с п. 1.5. Договора, изменение по окончании строительства любой из вышеуказанных площадей, являющихся частью Общей площади Жилого помещения, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, не является отступлением от условий Договора, так как Стороны предусмотрели возможность такого изменения на стадии заключения Договора.

2. Архитектурно-конструктивные и технические параметры:

Остекление – выполняется в объеме Проекта.

Наличие балконов, лоджий – согласно Проекту.

(РАЗДЕЛ 3 МЕНЯЕТСЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ОТДЕЛКИ)

3. Техническое состояние (без отделки):

3.1. Устройство межкомнатных перегородок:

▪ Перегородки (в том числе межкомнатные, ограждающие санузел и кладовую, прочие) не устанавливаются.

3.2. Инженерные коммуникации:

3.2.1. Газовые сети:

- Выполняется установка и подключение газового двухконтурного котла (марка определяется Проектом) (далее – «газовый котел»).

- Выполняется разводка труб от центральной магистрали до газового котла.

- Выполняется установка и подключение счетчика.

3.2.2. Отопление:

- Выполняется разводка труб по полу от газового котла до радиаторов отопления.

- Выполняется установка и подключение радиаторов отопления (количество и марка определяются Проектом).

3.2.3. Холодное водоснабжение:

- Выполняется разводка труб от магистрального стояка до газового котла с установкой запорной арматуры и счетчика.

3.2.4. Горячее водоснабжение:

- Внутриквартирная разводка труб от газового котла не выполняется.

3.2.5. Электротехнические работы:

- Выполняется ввод электрического кабеля в квартиру, установка щита механизации (комплектация и марка определяются Проектом), подключение к электричеству газового котла.

- Разводка внутриквартирных электрических сетей не выполняется.

- Установка розеток, выключателей, светильников, звонков и прочего не выполняется (материалы и оборудование не предоставляются).

3.3. Сантехоборудование.

- Установка ванн, душевых кабин, умывальников, унитазов, моек, водоразборной арматуры и прочего не выполняется (материалы и оборудование не предоставляются).

3.4. Электрические плиты.

- Согласно Проекту обеспечивается возможность установки электрической плиты. Предоставление и установка плиты не предусмотрены.

3.5. Отделочные работы.

- Штукатурные работы не выполняются.

- Последующие работы по доведению помещений до полной готовности не выполняются.

3.6. Дверные блоки. Мебель.

- Выполняется установка только дверного блока на входе в квартиру (дверь металлическая).

- Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах – предоставление и установка не предусмотрены.

3.7. Оконные блоки, остекление балконов и лоджий.

- Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен.

- Наличие балкона/лоджии – согласно Проекту.

- Выполняется или не выполняется остекление балконов/лоджий – в каждом конкретном случае предусмотрено Проектом.

- Материал оконных блоков и балконов/лоджий определяется Проектом.

- Комплектация оконных блоков определяется заводом-изготовителем. Ручки управления механизмом открывания-закрывания оконного блока/входа-выхода на балкон или лоджию (далее – «механизм») выдаются Участнику обслуживающей Жилой дом эксплуатационной организацией после приемки Участником Объекта долевого строительства, в связи с чем ограниченный функционал данного механизма в момент приемки Объекта долевого строительства не может быть признан недостатком. В случае обнаружения неисправности механизма после приемки Участником Объекта долевого строительства такая неисправность устраняется Застройщиком в гарантийный период в соответствии с действующим законодательством.

- Подоконные доски – предоставление и установка не предусмотрены.

3.8. Полы.

- Выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются.

- Гидроизоляция мокрых зон не выполняется.

3. Техническое состояние (с черновой отделкой):

3.1. Устройство межкомнатных перегородок:

- Устанавливаются перегородки, ограждающие санузел и межкомнатные перегородки.

3.2. Инженерные коммуникации:

3.2.1. Газовые сети:

- Выполняется установка и подключение газового двухконтурного котла (марка определяется Проектом) (далее – «газовый котел»).

- Выполняется разводка труб от центральной магистрали до газового котла.

- Выполняется установка и подключение счетчика.

3.2.2. Отопление:

- Выполняется разводка труб по полу от газового котла до радиаторов отопления.

- Выполняется установка и подключение радиаторов отопления (количество и марка определяются Проектом).

3.2.3. Холодное водоснабжение:

- Выполняется разводка труб от магистрального стояка до газового котла с установкой запорной арматуры и счетчика.

3.2.4. Горячее водоснабжение:

- Внутриквартирная разводка труб от газового котла не выполняется.

3.2.5. Электротехнические работы:

- Выполняется ввод электрического кабеля в квартиру, установка щита механизации (комплектация и марка определяются Проектом), подключение к электричеству газового котла.

- Выполняется монтаж силовых линий с внутриквартирной разводкой, монтаж коммутационных коробок (подрозетников), сборка и монтаж распределительного электрического щита.

- Розетки (в т.ч. силовые), выключатели, светильники, электрические звонки – установка (предоставление) не предусмотрена.

3.3. Сантехоборудование.

- Установка ванн, душевых кабин, умывальников, унитазов, моек, водоразборной арматуры и прочего не выполняется (материалы и оборудование не предоставляются).

3.4. Электрические плиты.

- Согласно Проекту обеспечивается возможность установки электрической плиты. Предоставление и установка плиты не предусмотрены.

3.5. Отделочные работы.

- Выполняются оштукатуривание стен и перегородок.

- Работы по отделке потолка (заполнение межплиточных стыков (швов), выравнивание, оштукатуривание, шпатлевка, окраска, монтаж подвесных потолков, иные работы) не выполняются.

- Последующие работы по доведению помещений до полной готовности не выполняются.

3.6. Дверные блоки. Мебель.

- Выполняется установка только дверного блока на входе в квартиру (дверь металлическая).

- Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах – предоставление и установка не предусмотрены.

3.7. Оконные блоки, остекление балконов и лоджий.

- Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен.

- Наличие балкона/лоджии – согласно Проекту.

- Выполняется или не выполняется остекление балконов/лоджий – в каждом конкретном случае предусмотрено Проектом.

- Материал оконных блоков и балконов/лоджий определяется Проектом.

- Комплектация оконных блоков определяется заводом-изготовителем. Ручки управления механизмом открывания-закрывания оконного блока/входа-выхода на балкон или лоджию (далее – «механизм») выдаются Участнику обслуживающей Жилой дом эксплуатационной организацией после приемки Участником Объекта долевого строительства, в связи с чем ограниченный функционал данного механизма в момент приемки Объекта долевого строительства не может быть признан недостатком. В случае обнаружения неисправности механизма после приемки Участником Объекта долевого строительства такая неисправность устраняется Застройщиком в гарантийный период в соответствии с действующим законодательством.

- Подоконные доски – предоставление и установка не предусмотрены.

3.8. Полы.

- Выполняется стяжка полов.

- Гидроизоляция мокрых зон.

3. Техническое состояние (с чистовой отделкой):

3.1. Устройство межкомнатных перегородок:

- Устанавливаются перегородки, ограждающие санузел и межкомнатные перегородки.
- 3.2. Инженерные коммуникации:
- 3.2.1. Газовые сети:
- Выполняется установка и подключение газового двухконтурного котла (марка определяется Проектом) (далее – «газовый котел»).
 - Выполняется разводка труб от центральной магистрали до газового котла.
 - Выполняется установка и подключение счетчика.
- 3.2.2. Отопление:
- Выполняется разводка труб по полу от газового котла до радиаторов отопления.
 - Выполняется установка и подключение радиаторов отопления (количество и марка определяются Проектом).
- 3.2.3. Холодное водоснабжение:
- Выполняется разводка труб от магистрального стояка до газового котла с установкой запорной арматуры и счетчика, разводка труб до потребителей в соответствии с проектом.
- 3.2.4. Горячее водоснабжение:
- Внутриквартирная разводка труб от газового котла до потребителей в соответствии с проектом.
- 3.2.5. Электротехнические работы:
- Выполняется ввод электрического кабеля в квартиру, установка квартирного щита (комплектация и марка определяются Проектом), подключение к электричеству газового котла.
 - Выполняется монтаж силовых линий с внутриквартирной разводкой, монтаж коммутационных коробок (подрозетников), сборка и монтаж распределительного электрического щита.
 - Выполняется устройство выводов под светильники.
 - Монтируется электрофурнитура (розетки, выключатели, интернет, тв, телефон).
- 3.3. Электрические плиты.
- Согласно Проекту обеспечивается возможность установки электрической плиты.
- Предоставление и установка плиты не предусмотрены.
- 3.4. Отделочные работы, оборудование.
- Выполняется оштукатуривание стен и перегородок.
 - Выполняется стяжка полов.
 - Выполняется гидроизоляция мокрых зон.
 - Пол в помещениях за исключением с/узла и прихожей зоны коридора: ламинат 33 класса.
 - Плинтус в помещениях за исключением с/узла: пластиковый.
 - Потолок во всех помещениях: натяжной.
 - Стены в помещениях за исключением с/узла: флизелиновые обои под покраску (без покраски).
 - Вентиляционная решетка: ПВХ.
 - Радиаторы отопления: алюминиевый (определяются проектом).
 - Кондиционер в жилой комнате (1 шт. на Жилое помещение).
 - Пол с/узел: керамическая напольная плитка, устройство теплых электрических полов.
 - Пол прихожей зоны коридора: керамогранитная облицовочная плитка.
 - Стены с/узел: керамическая облицовочная плитка.
 - Ванна: сталь эмаль.
 - Раковина: эмаль с трубой.
 - Комплект смесителей для ванны и раковины.
 - Унитаз напольный.
 - Полотенцесушитель: из нержавеющей стали.
- 3.5. Дверные блоки. Мебель.
- Выполняется установка дверного блока на входе в квартиру (дверь металлическая) и всех межкомнатных дверей.
 - Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля) – предоставление и установка не предусмотрены.
- 3.6. Оконные блоки, остекление балконов и лоджий.
- Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен.
 - Наличие балкона/лоджии – согласно Проекту.
 - Выполняется или не выполняется остекление балконов/лоджий – в каждом конкретном случае предусмотрено Проектом.

- Материал оконных блоков и балконов/лоджий определяется Проектом.
- Комплектация оконных блоков определяется заводом-изготовителем. Ручки управления механизмом открывания-закрывания оконного блока/входа-выхода на балкон или лоджию (далее – «механизм») выдаются Участнику обслуживающей Жилой дом эксплуатационной организацией после приемки Участником Объекта долевого строительства, в связи с чем ограниченный функционал данного механизма в момент приемки Объекта долевого строительства не может быть признан недостатком. В случае обнаружения неисправности механизма после приемки Участником Объекта долевого строительства такая неисправность устраняется Застройщиком в гарантийный период в соответствии с действующим законодательством.
- Подоконники, откосы: ПВХ, сухая штукатурка.

4. План объекта долевого Объекта долевого строительства (схема границ и планировка) и расположение по отношению друг к другу частей, являющегося Объектом долевого строительства – Жилого помещения:

4.1. Границы Объекта долевого строительства, указанные в настоящем Приложении № 1 к Договору выделены на фоне нижеуказанного поэтажного плана:

(ПЛАН)

4.2. Предполагаемая планировка объекта долевого строительства определяется Проектом (утверждаемой частью) на Жилой дом. Фактическая планировка определяется рабочей документацией на Жилой дом.

4.3. Участник долевого строительства при возведении перегородок в квартире не по проектной документации, самостоятельно вносит изменения в Росреестр.

5. Прочее:

5.1. Настоящее Приложение, аналогично Договору, составлено и подписано Сторонами в трех экземплярах, один экземпляр – Участнику, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2. Термины и определения, приведенные в настоящем Приложении, толкуются в соответствии с их значением, указанным в Договоре.

5.3. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора.

6. Подписи Сторон:

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ _____ от _____ года

Описание объектов социальной инфраструктуры,
затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов по целевым кредитам на
строительство, реконструкцию которых возмещаются частично или полностью за счет денежных
средств, уплачиваемых участниками долевого строительства.

1. Совмещенное образовательное учреждение в составе: школа (блок начальных классов) на 200 мест и детский сад на 200 мест.

1.1. Назначение объекта социальной инфраструктуры: дошкольное общеобразовательное учреждение вместимостью 200 мест и учреждение начального общего образования вместимостью 200 мест.

1.2. Цели и размер затрат Застройщика, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договору:

Возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, предназначенных для размещения детского сада, объектов транспортной инфраструктуры. По окончании строительства совмещенное образовательное учреждение с объектами инженерно-технической инфраструктуры, объектами социальной инфраструктуры, предназначенными для размещения совмещенного образовательного учреждения, объектами транспортной инфраструктуры подлежит передаче безвозмездно в муниципальную собственность.

Размеры затрат: 533 000 000 (Пятьсот тридцать три миллиона) рублей (окончательный размер затрат будет определен по итогам строительства, ввода в эксплуатацию названного объекта социальной инфраструктуры и передачи его в муниципальную собственность).

1.3. Цели и размеры затрат застройщика и подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства, с которым заключен договор (Участником):

Возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, предназначенных для размещения детского сада, объектов транспортной инфраструктуры. По окончании строительства совмещенное образовательное учреждение с объектами инженерно-технической инфраструктуры, объектами социальной инфраструктуры, предназначенными для размещения совмещенного образовательного учреждения, объектами транспортной инфраструктуры подлежит передаче безвозмездно в муниципальную собственность.

Размеры затрат – затраты распределяются пропорционально стоимости приобретаемого Объекта к затратам на строительство объекта социальной инфраструктуры.

1.4. Сведения о договоре о развитии застроенной территории, договоре о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоре о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договоре о комплексном освоении территории по инициативе органа местного самоуправления или иных заключенных застройщиком с органом государственной власти, органом местного самоуправления договоре или соглашения:

Инвестиционный контракт б/н от «10» декабря 2014 года. Стороны Инвестиционного контракта: Застройщик, Администрация городского поселения Горки Ленинские Ленинского муниципального района Московской области (ОГРН 1055011345652), Администрация Ленинского муниципального района Московской области (ОГРН 1025000661421), Фонд развития жилищного строительства Ленинского района Московской области «Жилище» (ОГРН 1035000909129).

2. Объекты благоустройства и озеленения

2.1. Назначение объекта социальной инфраструктуры: дороги, проезды, тротуары, газоны, деревья и кустарники, цветники, детские площадки, площадки отдыха взрослых, хозяйственные площадки, спортивные площадки, малые архитектурные формы;

2.2. Цели и размер затрат застройщика, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договору:

Возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и реконструкцию в границах такой территории объектов благоустройства и озеленения. По

окончании строительства объекты благоустройства и озеленения подлежат передаче безвозмездно в муниципальную собственность.

Размеры затрат: 242 059 863 (Двести сорок два миллиона пятьдесят девять тысяч восемьсот шестьдесят три) рубля (окончательный размер затрат будет определен по итогам строительства, ввода в эксплуатации названного объекта социальной инфраструктуры и передачи его в муниципальную собственность).

2.3. Цели и размеры затрат застройщика и подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства, с которым заключен договор (Участником):

Возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и реконструкцию в границах такой территории объектов благоустройства и озеленения. По окончании строительства объекты благоустройства и озеленения подлежат передаче безвозмездно в муниципальную собственность.

Размеры затрат – затраты распределяются пропорционально стоимости приобретаемого Объекта к затратам на строительство объекта социальной инфраструктуры.

2.4. Сведения о договоре о развитии застроенной территории, договоре о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоре о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договоре о комплексном освоении территории по инициативе органа местного самоуправления или иных заключенных застройщиком с органом государственной власти, органом местного самоуправления договоре или соглашения:

Инвестиционный контракт б/н от «10» декабря 2014 года. Стороны Инвестиционного контракта: Застройщик, Администрация городского поселения Горки Ленинские Ленинского муниципального района Московской области (ОГРН 1055011345652), Администрация Ленинского муниципального района Московской области (ОГРН 1025000661421), Фонд развития жилищного строительства Ленинского района Московской области «Жилище» (ОГРН 1035000909129).

3. Инженерные сети и сооружения

3.1. Назначение объекта социальной инфраструктуры: внеплощадочные и внутриплощадочные сети и сооружения: водоснабжения, газоснабжения, хозяйственно-бытовой канализации, ливневой канализации, теплоснабжения, электроснабжения, связи, освещения; в том числе: котельные, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневых стоков, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, объекты уличного освещения.

3.2. Цели и размеры затрат застройщика и подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства, с которым заключен договор (Участником):

Возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры. По окончании строительства объекты инженерно-технической инфраструктуры подлежат передаче безвозмездно в муниципальную собственность.

Размеры затрат: 238 259 650 (Двести тридцать восемь миллионов двести пятьдесят девять тысяч шестьсот пятьдесят) рублей (окончательный размер затрат будет определен по итогам строительства, ввода в эксплуатации названного объекта социальной инфраструктуры и передачи его в муниципальную собственность).

3.3. Цели и размеры затрат застройщика и подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства, с которым заключен договор (Участником):

Возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры. По окончании строительства объекты инженерно-технической инфраструктуры подлежат передаче безвозмездно в муниципальную собственность.

Размеры затрат – затраты распределяются пропорционально стоимости приобретаемого Объекта к затратам на строительство объекта социальной инфраструктуры.

3.4. Сведения о договоре о развитии застроенной территории, договоре о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоре о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договоре о комплексном освоении территории по инициативе органа местного самоуправления или иных заключенных

застройщиком с органом государственной власти, органом местного самоуправления договоре или соглашении:

Инвестиционный контракт б/н от «10» декабря 2014 года. Стороны Инвестиционного контракта: Застройщик, Администрация городского поселения Горки Ленинские Ленинского муниципального района Московской области (ОГРН 1055011345652), Администрация Ленинского муниципального района Московской области (ОГРН 1025000661421), Фонд развития жилищного строительства Ленинского района Московской области «Жилище» (ОГРН 1035000909129).

4. Настоящее Приложение, аналогично Договору, составлено и подписано Сторонами в трех экземплярах, один экземпляр – Участнику, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Термины и определения, приведенные в настоящем Приложении, толкуются в соответствии с их значением, указанным в Договоре.

6. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора.

7. Подписи Сторон: