

Договор № 4112-Д/0314
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Москва

5 марта 2014 г.

Закрытое акционерное общество «ЛСР. Недвижимость-М», созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации (ИНН 7709346940, КПП 774501001, ОГРН 1027739061844, место нахождения: 121352, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 16), в лице Баранова Виктора Сергеевича, действующего на основании доверенности от «17» января 2014 г., удостоверенной Козловым Кириллом Викторовичем, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга, зарегистрированной в реестре за № 1Д-51, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны,

и

Гражданин Российской Федерации Горошков Петр Павлович, пол мужской, 28.05.1980 года рождения, место рождения ГОРОД МОСКВА, паспорт 4512 945520, выдан 05.03.2013 года, ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ОРЕХОВО-БОРИСОВО ЮЖНОЕ, код подразделения 770-040, зарегистрирован по адресу: 115582, Москва г., Каширское ш., дом № 128, корпус 1, кв. 11, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «**стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – «**договор**») о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Применяемые в договоре термины и определения имеют следующее значение:

Многokвартирный дом (далее – **Дом**) – жилой 17-ти этажный 400 квартирный 5-ти секционный дом (корпус) № 2-20, общей площадью квартир ориентировочно 23 013 кв. м., строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке с кадастровым номером 50:28:0060113:76, общей площадью 89 544 (восемьдесят девять тысяч пятьсот сорок четыре) квадратных метров, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «комплексная жилая застройка», расположенном по адресу: Московская область, Домодедовский район, г. Домодедово. Права «Застройщика» на указанный земельный участок основаны на договоре купли-продажи земельного участка №1 от «14» октября 2011 г. и дополнительного соглашения № 1 от 10 августа 2012 года (зарегистрированных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «21» декабря 2012 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50-50-28/080/2012-416), заключенном «Застройщиком» с Обществом с ограниченной ответственностью «Большое Домодедово» (Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД № 689680 от «21» декабря 2012 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «21» декабря 2012 г. сделана запись регистрации № 50-50-28/080/2012-416), далее – «**Земельный участок**».

Дом расположен по адресу (строительный адрес): г. Домодедово, микрорайон Западный, Московская область, в соответствии с Разрешением на строительство № RU 50308000-РСЮ/22 от «01» апреля 2013 г., выданным Администрацией городского округа Домодедово.

Жилое помещение (Квартира) – изолированное, предназначенное для проживания помещение (квартира), состоящее из жилых и помещений вспомогательного назначения, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном условиями договора, после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Общая (проектная) площадь Квартиры – сумма полезной площади Квартиры и площади помещений вспомогательного назначения. При расчете общей (проектной) площади Квартиры площадь лоджии/балкона учитывается с применением к его фактической площади понижающего коэффициента - 0,5/0,3.

Объект долевого строительства:

- **Жилое помещение (Квартира):**

Номер дома (условный)	Секция	Этаж	Номер квартиры (условный)	Порядковый № квартиры на площадке	Количество комнат	Площадь Квартиры (без учета площади балкона/лоджии) кв.м.	Площадь Балкона/лоджии (с учетом понижающего коэффициента) кв.м.	Общая (проектная) площадь Квартиры (с учетом площади балкона/лоджии) кв.м.
2-20	А	15	68	3	1	38,32	4,28	42,60

Технические характеристики Квартиры определяются в соответствии с проектной документацией на Дом. Описание Объекта долевого строительства указывается в Приложении № 1 к настоящему договору.

Квартира передается Участнику долевого строительства без проведения отделочных работ. Перечень работ, производимых в Квартире, предусмотрены в Перечне работ по внутренней отделке жилого помещения - Квартиры (Приложение № 2 к настоящему договору).

Проектирование и строительство Дома, включая Объект долевого строительства, осуществляется Застройщиком согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и прошедшей экспертизу проектной документацией. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектом строительства Дома, рабочей и проектной документацией, технико-экономическими параметрами и конфигурацией Дома, свето-климатическими требованиями и нормативами по Дому, согласен и принимает комплектность строительства в целом.

1.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

1.3. Участник долевого строительства дает Застройщику и/или иным лицам, в чьей собственности находится или будет находиться Земельный участок, согласие производить по усмотрению Застройщика и/или иных лиц межевание Земельного участка, изменение его границ и/или раздел на участки меньшего размера.

2. Юридические основания к заключению договора. Гарантии Застройщика.

2.1. Правовыми основаниями для заключения договора являются:

2.1.1. 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 – Закон);

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2.2. При заключении договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, в том числе:

- Разрешение на строительство № RU 50308000-РСЮ/22 от «01» апреля 2013г., выданным Администрацией городского округа Домодедово на строительство объекта капитального строительства: Застройка мкр. «Южный» - 6-й пусковой комплекс 1-ой очереди строительства – один многоэтажный жилой дом № 2-20, расположенного по адресу (строительный адрес): г. Домодедово, микрорайон Западный, Московская область. Срок действия указанного разрешения на строительство до «30» декабря 2014 г.;

- Договор купли-продажи земельного участка №1 от «14» октября 2011 г. и дополнительное соглашения № 1 от 10 августа 2012 года (зарегистрированных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «21» декабря 2012 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50-50-28/080/2012-416), заключенном «Застройщиком» с Обществом с ограниченной ответственностью «Большое Домодедово» (Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД № 689680 от «21» декабря 2012 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «21» декабря 2012 г. сделана запись регистрации № 50-50-28/080/2012-416);

- Положительное заключение государственной экспертизы ГАУ МО «Московская областная государственная экспертиза» по проектной документации, утвержденное «25» января 2013 г. за № 50-1-4-0070-13.

2.2.2. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу: www.lsrrealestate-m.ru.

2.2.3. Застройщик гарантирует, что Объекты долевого строительства свободны от прав третьих лиц, никому не заложены и не состоят под арестом.

2.3. Срок сдачи Дома в эксплуатацию – до «30» декабря 2014 г.

2.4. Срок передачи Застройщиком Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 12 (Двенадцати) месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее «30» декабря 2015 г. Данный срок может быть изменен по соглашению

сторон, в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее предложение об изменении договора.

2.5. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту его нахождения в течение рабочего времени Застройщика.

3. Предмет Договора. Права и обязанности сторон.

3.1. По настоящему договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей к Дому территории на Земельном участке и в предусмотренный договором срок после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену (далее - «Доля участия») и принять Объект долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных договором.

3.2. Застройщик обязуется:

3.2.1. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры, и выполнением своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к Дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией.

3.2.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома.

3.2.3. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 2.4 договора, по передаточному акту, в порядке, установленном настоящим договором.

3.2.4. Письменно сообщить Участнику долевого строительства не позднее, чем за один месяц до наступления указанного в п. 2.4 договора срока передачи Объекта долевого строительства, о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

3.2.5. Осуществить с Участником долевого строительства взаиморасчеты по договору в связи с уточнением площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров БТИ в соответствии с п. 4.3 договора.

3.2.6. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению.

3.2.7. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы Застройщика.

3.2.8. Осуществить все действия, необходимые со стороны Застройщика, для государственной регистрации настоящего договора. При этом, государственная регистрация настоящего договора и права собственности на Объект долевого строительства на имя Участника долевого строительства осуществляются силами и за счет Участника долевого строительства. Государственную пошлину за регистрацию настоящего договора стороны оплачивают в порядке и размере, предусмотренном Налоговым кодексом Российской Федерации.

3.2.9. Выбрать организацию для осуществления функций управления (эксплуатации) Домом и обеспечить Участнику долевого строительства возможность подписания договора с этой организацией в соответствии с п. 3.3.8 настоящего договора.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Внести денежные средства в счет участия в строительстве Дома, и в том числе Объекта долевого строительства (далее - «Доля участия») в размере и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

3.3.2. В течение недели со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства произвести взаиморасчеты с Застройщиком в связи с уточнением площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров БТИ в соответствии с п. 4.3 договора.

3.3.3. В течение недели со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства принять Объект долевого строительства по передаточному акту, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 3.3.1 - 3.3.2 договора.

3.3.4. Осуществить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства и нести необходимые для этого расходы, а также расходы по государственной регистрации настоящего договора.

3.3.6. Осуществлять все необходимые действия для государственной регистрации настоящего договора.

3.3.7. В течение 30 (тридцать) рабочих дней со дня предъявления Застройщиком или организацией, осуществляющей функции управления (эксплуатации) Домом, соответствующего требования, подписать с организацией договор, а также оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Дома, пропорционально Доле Участника долевого строительства, с даты подписания с Застройщиком передаточного акта.

3.3.8. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода Дома в эксплуатацию управление и эксплуатацию Дома осуществляет организация, на которую возложены функции по управлению (эксплуатации) жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Дома в эксплуатацию. Договор о передаче прав по управлению (эксплуатации) Домом между вышеуказанной организацией и Участником долевого строительства подписывается в момент приема-передачи Объекта долевого строительства. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома, Квартиры начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или с учетом затрат организации, осуществляющей функции управления и эксплуатации Домом.

3.3.9. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим договором или Законом возлагаются на Участника долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. Уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, при этом Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику документы, подтверждающую произведенную уступку прав и обязанностей по настоящему договору.

Уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам возможна с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о произведенной уступке прав и обязанностей по настоящему договору в течение 5 (пять) дней с даты ее совершения.

3.5. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в многоквартирном доме и земельный участок, на котором расположен Дом (в соответствующих границах и площади земельного участка, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации), с объектами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

4. Цена договора («Доля участия») и порядок расчетов

4.1. «Доля участия» Участника долевого строительства составляет – **2 854 200,00 (Два миллиона двести сорок пять тысяч 200 рублей 00 копеек)** (включая налоги, подлежащие начислению и уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации)

4.1.1. Расчет «Доли участия» произведен исходя из цены строительства (создания) одного квадратного метра площади Квартиры в размере – **67 000,00 (Шестьдесят семь тысяч рублей 00 копеек)** (включая налоги, подлежащие начислению и уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации). Предусмотренная цена строительства (создания) одного квадратного метра площади Квартиры изменению не подлежит при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 4.2 настоящего договора по порядку и срокам внесения «Доли участия».

4.1.2. Сумма денежных средств, указанная в п. 4.1 настоящего договора, включает в себя возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика. Размер вознаграждения за услуги Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги как разница между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства. Моментом оказания услуги является передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора.

Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с п. 1 ст. 5 и п.п. 1, 2 ст. 18 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», на строительство (создание) Дома и иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание), возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на

мельные участки, на которых осуществляется строительство, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Дома к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с заключением договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору, возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по устройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести «Долю участия», указанную в п. 4.1 договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо иным, не запрещенным действующим законодательством способом, в следующем порядке:

Платеж 1 - в размере 700 000,00 (Семьсот тысяч рублей 00 копеек) подлежит оплате в течение недели с даты заключения настоящего договора

Платеж 2 - в размере 727 100,00 (Семьсот двадцать семь тысяч сто рублей 00 копеек) подлежит оплате в течение 3 месяцев с даты заключения настоящего договора, но не позднее 20 июня 2014 года

Платеж 3 - в размере 998 970,00 (Девятьсот девяносто восемь тысяч девятьсот семьдесят рублей 00 копеек) подлежит оплате в течение 6 месяцев с даты заключения настоящего договора, но не позднее 20 сентября 2014 года

Платеж 4 - в размере 428 130,00 (Четыреста двадцать восемь тысяч сто тридцать рублей 00 копеек) подлежит оплате в течение 11 месяцев с даты заключения настоящего договора, но не позднее 20 января 2015 года.

4.3. Окончательная сумма «Доли участия» Участника долевого строительства уточняется по результатам завершения строительства Дома в соответствии с общей площадью Квартиры, определенной данным обмеров БТИ. При определении площади Квартиры по данным обмеров БТИ стороны исходят из того, что: площадь лоджии уточняется при определении площади Квартиры с учетом применения к фактической площади лоджии понижающего коэффициента - 0,5; площадь балкона уточняется при определении площади Квартиры с учетом применения к фактической площади балкона понижающего коэффициента - 0,3. При расхождении площади Квартиры в сторону увеличения или уменьшения, определенной по данным обмеров БТИ, с проектной площадью Квартиры, стороны производят дополнительные расчеты в следующем порядке:

4.3.1. В случае увеличения площади Квартиры по результатам обмеров БТИ, Участник долевого строительства в течение недели с даты его письменного уведомления обязан внести дополнительную «Долю участия» путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.3.2. В случае уменьшения площади Квартиры по результатам обмеров БТИ, Застройщик обязан возместить Участнику долевого строительства излишне внесенные денежные средства, в течение недели с даты подачи Участником долевого строительства письменного заявления Застройщику.

4.4. При взаиморасчетах по Квартире стороны исходят из стоимости 1 (одного) кв.м. общей площади Квартиры, установленной в п. 4.1.1 настоящего договора, помноженной на общую площадь Квартиры по паспорту БТИ, с учетом площади лоджии, определяемой с применением к его фактической площади понижающего коэффициента - 0,5 и площади балкона, определяемой с применением к его фактической площади понижающего коэффициента - 0,3.

5. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества.

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Дома, соответствия его условиям договора является Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

5.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта долевого строительства, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

5.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за

лечением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участником долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6. Передача Объекта долевого строительства

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию при условии полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению «Доли участия», согласно п.п. 4.2, 4.3 настоящего договора.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 2.4 настоящего договора.

6.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 6.5 настоящего договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, или передается Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.4 настоящего договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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

7. Обеспечение выполнения обязательств

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) находится находящимися в залоге принадлежащие Застройщику права на Земельный участок и расположенный на Земельном участке Дом. Участник долевого строительства извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время размежеван по инициативе Застройщика с постановкой образованных земельных участков на государственный кадастровый учет, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. При этом, по результатам произведенного размежевания и постановки образованных земельных участков на государственный учет Застройщик обязуется предоставить Участнику долевого строительства новый предмет залога – земельный участок/права на земельный участок, сформированный непосредственно для Дома, и внести соответствующие изменения в настоящий договор посредством подписания с Участником долевого строительства дополнительного соглашения к настоящему договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения.

7.2. В качестве обеспечения исполнения обязательства по оплате «Доли участия» Участник долевого строительства с даты государственной регистрации настоящего договора передает Застройщику принадлежащее ему право требования на получение по настоящему договору Объекта долевого строительства по окончании строительства Дома. Указанное право требования передается в залог с даты государственной регистрации настоящего договора до момента исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате в полном объеме «Доли участия», с учетом исполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению дополнительной «Доли участия», согласно п. 4.3 настоящего договора, в случае увеличения площади Квартиры по результатам обмеров

При окончании строительства Дома до момента окончания исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате «Доли участия» и реализации последним права, переданного в залог, посредством получения от Застройщика Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства передает Застройщику в залог Объект долевого строительства.

Обременение, в форме залога, возникает в отношении Объекта долевого строительства одновременно с государственной регистрацией Участником долевого строительства права собственности на него, при условии неисполнения последним к указанному моменту обязательства по оплате в полном объеме «Доли участия», с учетом исполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению дополнительной «Доли участия», согласно п. 4.3 настоящего договора, в случае увеличения площади Квартиры по результатам обмеров БТИ.

При этом регистрация права собственности на Объект долевого строительства с обременением последнего залогом должна быть произведена Участником долевого строительства в срок не позднее 30 (тридцать) дней с даты подписания между Участником долевого строительства и Застройщиком передаточного акта.

При возникновении (установлении) залога в отношении Квартиры, являющейся Объектом долевого строительства по настоящему договору, Квартира, являющаяся предметом залога, оценена сторонами для целей залога в сумме, равной 70 (семьдесят) процентов от суммы денежных средств, предусмотренной п. 4.1 настоящего договора.

7.3. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 06.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», с учетом особенностей, установленных Законом.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего договора прекращается с момента исполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных договором, в том числе осуществления полного расчета между сторонами и подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего договора.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые сторонами, так и обмен письмами.

9.2. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров спор подлежит разрешению в суде в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

10. Ответственность сторон

10.1. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение условий договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему договору, последний по письменному требованию Застройщика обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки по день фактического исполнения обязательства.

10.3. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора («Доли участия») и о последствиях неисполнения такого требования.

10.4. Ответственность Застройщика наступает в случаях и в порядке, предусмотренных Федеральным законом 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» и иными нормативными актами, действующими в Российской Федерации.

11. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

11.1. Стороны по настоящему договору освобождаются от ответственности за частичное или полное

неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев подряд, стороны имеют право расторгнуть договор до истечения срока его действия.

12. Прочие условия

12.1. С момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства Участник долевого строительства осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации. С указанного момента бремя содержания Объекта долевого строительства, а также общего имущества в многоквартирном доме переходит к Участнику долевого строительства в порядке и объеме, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

12.2. Участник долевого строительства уведомлен о том, что на момент заключения настоящего Договора:

12.2.1. Порядок предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, собственникам и пользователям жилых домов, в том числе отношения между исполнителями и потребителями регламентирован Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

12.2.2. Требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда установлены Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

12.3. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обязательства Застройщика ограничиваются гарантийными обязательствами, предусмотренными настоящим договором и Законом.

13. Заключительные положения

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе Законом.

13.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны обязаны немедленно (в течение семи рабочих дней с даты вступления в силу изменений) письменно извещать друг друга.

13.3. Все изменения и дополнения к договору оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме и подписываются сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации согласно Закону.

13.4. Условия настоящего договора являются конфиденциальной информацией и не подлежат разглашению.

13.5. Уведомления, направляемые сторонами в связи с настоящим договором, должны оформляться в письменном виде, доставляться курьерской службой доставки либо заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения, должны быть адресованы соответствующей стороне и доставляться по указанным ниже адресам либо иному адресу, сообщенному соответствующей стороной другой стороне в письменном виде.

Уведомления Застройщику направляются по адресу: **121352, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 16.**

Уведомления Участнику долевого строительства направляются по адресу: **Москва г., Каширское ш., дом № 128, корпус 1, кв. 51.**

Уведомление, направленное стороне заказным письмом с уведомлением и описью вложения по адресу, указанному в договоре, считается полученным на дату, указанную в соответствующей отметке на уведомлении, но в любом случае не позднее 6 (шести) дней с даты направления заказного письма.

Также уведомления в связи с настоящим договором могут быть вручены сторонам лично под расписку в получении. В таком случае датой уведомления считается дата его получения соответствующей стороной.

13.6. Настоящий договор подписан в четырех идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.7. Неотъемлемой частью договора является:

13.7.1. Приложение № 1 – Описание Объекта долевого строительства.

13.7.2. Приложение № 2 – Перечень работ по внутренней отделке жилого помещения - Квартиры.

Адреса, реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:

Закрытое акционерное общество «ЛСР. Недвижимость-М»

ИНН/КПП 7709346940/774501001

Адрес: 121352, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 16

Банковские реквизиты:

р/с 40702810510000000114 в Московский филиал (ОАО «МБСП»),

к/с 30101810700000000802, БИК 044583802

р/с 40702810302720000193 в ОАО "АЛЬФА-БАНК" г. Москва

к/с 30101810200000000593, БИК 044525593



/Баранов В.С./

Участник долевого строительства:

Гражданин Российской Федерации Горошков Петр Павлович, пол мужской, 28.05.1980 года рождения, место рождения ГОРОД МОСКВА, паспорт 4512 945520, выдан 05.03.2013 года, ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ОРЕХОВО-БОРИСОВО ЮЖНОЕ, код подразделения 770-040, зарегистрирован по адресу: 115582, Москва г., Каширское ш., дом № 128, корпус 1, кв. 11

/Горошков П.П./

Описание Объектов долевого строительства

в жилом многоквартирном доме № 2-20 (по проекту планировки),

расположенном по адресу (строительный адрес): г. Домодедово, микрорайон Западный, Московская область, в соответствии с Разрешением на строительство RU 50308000-РЦИО/22 от «01» апреля 2013г., выданным Администрацией городского округа Домодедово, на земельном участке с кадастровым номером 50:28:0060113:76, общей площадью 89 544 квадратных метров.

Схема дома 2-20 с выделением секций А

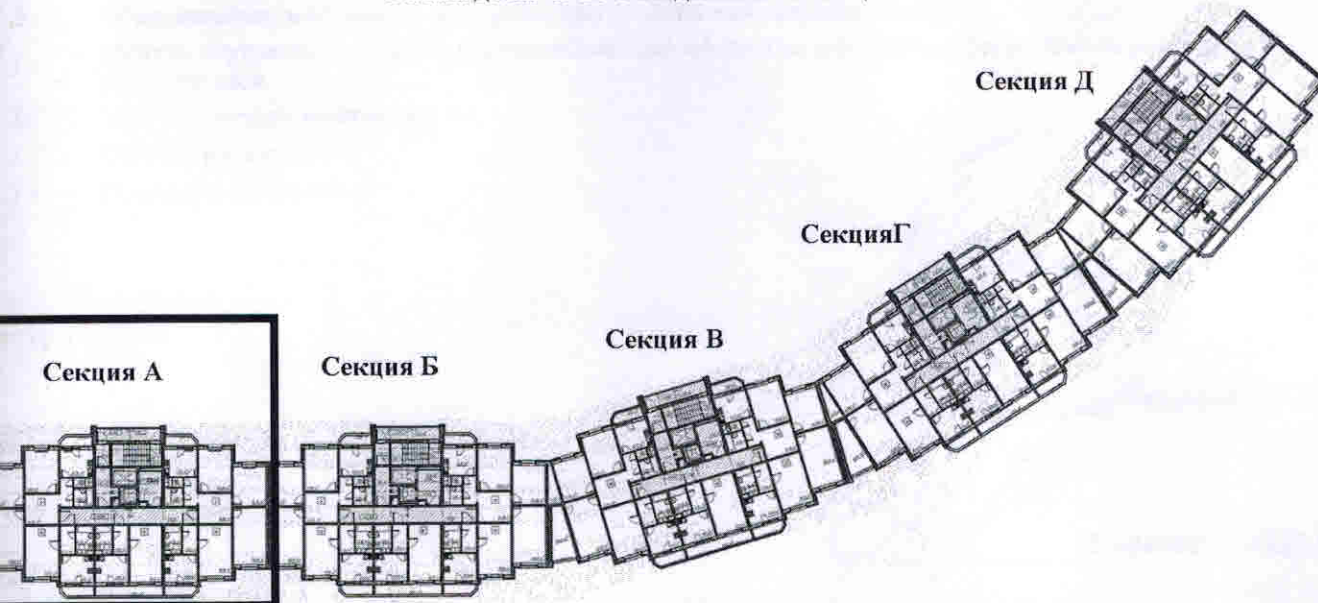
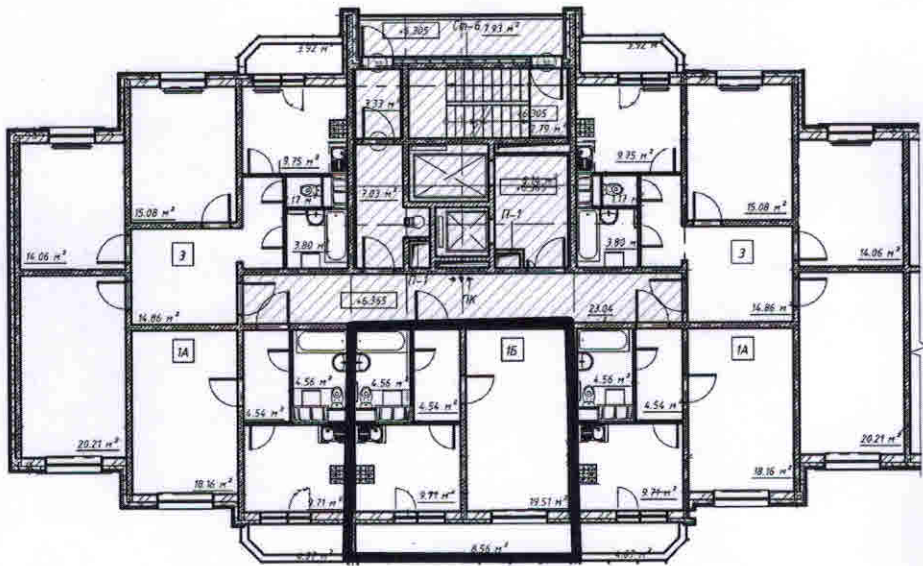


Схема плана жилого этажа №15, секции А, с выделением Квартиры № 68



С расположением Объекта долевого строительства Участник долевого строительства ознакомлен и согласен.

Подписи сторон:

Застройщик:

Участник долевого строительства:



Перечень работ, проводимых в жилом помещении – Квартире

Окна

Двухкамерные стеклопакеты

Балкон - "холодное" остекление, алюминиевый профиль

Двери

Входная дверь с одним замком

Оборудование, материалы и изделия внутренних инженерных систем

Монтаж внутриквартирной электропроводки силовой группы и освещения без установки розеток и выключателей

Счетчик расхода электроэнергии

Счетчик расхода воды

Радиаторы отопления

ройщик:



_____/Баранов В.С./

стник долевого строительства:

_____/Горошков П.П./

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

Номер регистрационного округа 10

Произведена государственная регистрация договора
услуги в сфере

Дата регистрации 27 MAR 2016

Номер регистрации 50-10-008/2016-0014-818

Регистратор _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)



Горюхов Н.П.



Прошито,
пронумеровано,
скреплено печатью

Инвестстрой-М

лист (а/ов)

об.в.с.