

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ДДУ-\_\_\_-ГВ4

Московская область, город Химки

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 г.

Акционерное общество «ДЕНИЗ-Девелопмент», место нахождения: 141421, Московская обл., г.Химки, мкр.Сходня, ул.Горная, д.23-А, пом.18, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве 13.04.2010 г., за ОГРН 1107746282203, свидетельство о регистрации серии 77 № 013684738, ИНН/КПП 7703719056/504701001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора **Байара Арды**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_\_\_, адрес регистрации по месту жительства: \_\_\_\_\_, номер СНИЛС: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

## 1. Основные термины и определения Договора. Основания заключения Договора.

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. «Жилой дом» - многоэтажный жилой дом, строительство которого осуществляет Застройщик по строительному адресу: **Московская область, город Химки, микрорайон Сходня, ул.7-ой Гвардейской дивизии, корпус 4**, имеющий указанные в Проектной декларации характеристики, соответствующие проектной документации Жилого дома, согласованной в установленном законодательством порядке.

1.1.2. «Объект долевого строительства» - жилое помещение (далее - Квартира), а также доля в праве на общее имущество в Жилом доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.1.3. «Цена Договора» - размер денежных средств, подлежащий уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства в объеме, порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, включающий в себя затраты Застройщика на строительство и оплату услуг Застройщика.

1.1.4. «Акт приема-передачи Объекта долевого строительства» - документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства от Застройщика.

1.1.5. «Федеральный закон» - Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. с изменениями и дополнениями.

1.1.6. «Проектная декларация» - документ, включающий в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Жилого дома в соответствии с требованиями, предусмотренными Федеральным законом.

1.1.7. «Росреестр» - территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации по Московской области - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

1.1.8. Проектная (Расчетная) общая площадь Квартиры - сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, в т.ч. балконов, лоджий с понижающим коэффициентом. Проектная общая площадь Квартиры применяется для определения Цены настоящего Договора. При этом площадь балконов и лоджий не будет учитываться при выдаче документа, подтверждающего право собственности Участника долевого строительства на Квартиру в соответствии со ст.15 Жилищного кодекса РФ.

1.1.9. Общая (фактическая) площадь квартиры – сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, определяемая по результатам обмеров организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства

1.2. Правовую основу настоящего Договора образуют:

- Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. с изменениями и дополнениями;

- Гражданский кодекс Российской Федерации;

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

- Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

- Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой Компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

- Разрешение на строительство № RU50-63-1806-2015 от «03» сентября 2015 г., выданное Министерством строительного комплекса Московской области;

- Положительное Заключение государственной экспертизы № 50-1-4-0375-15 от 15.06.2015 г. проектной документации без сметы и результаты инженерных изысканий по объекту капитального строительства: два многоэтажных жилых дома, расположенные по адресу: Московская область, г.Химки, микрорайон Сходня, ул.7-ой Гвардейской дивизии, корпус 3 и корпус 4;

- Проектная декларация по объекту: два многоэтажных жилых дома, расположенные по адресу: Московская обл., г.Химки, мкр.Сходня, ул.7-ой Гвардейской дивизии, корпус 3 и корпус 4 от «26» мая 2017 г., размещена в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайте: [www.mebedev.ru](http://www.mebedev.ru);

- Заключение Министерства строительного комплекса Московской области о том, что АО «ДЕНИЗ-Девелопмент» и проектная декларация по объекту строительства: два многоэтажных жилых дома по адресу: Московская область, город Химки, микрорайон Сходня, ул. 7-ой Гвардейской дивизии, корпус 3 и корпус 4 соответствуют требованиям, установленным ч.2 ст.3, ст.20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской Федерации» № 20Исх-9967/ от 09.06.2017 г.

- Договор аренды земельного участка № ЮА-70 от 25.12.2017 г. с кадастровым номером 50:10:0060221:80, площадью 5 613,00 кв.м. Собственник земельного участка – Администрация городского округа Химки Московской области.

Право аренды указанного земельного участка является предметом залога ПАО Сбербанк по Договору ипотеки № 1915/И/1967 от «14» июля 2015 года, государственная регистрация ипотеки произведена «11» августа 2015 года за номером 50-50/010-50/010/001/2015-4662/1 и Договору последующей ипотеки № 1987/И/1968 от «14» июля 2015 года, заключенному на основании Договора № 1987 об открытии невозобновляемой кредитной линии от «15» августа 2014 года в редакции Дополнительных соглашений, государственная регистрация ипотеки произведена «11» августа 2015 года за номером 50-50/010-50/010/001/2015-4666/1.

Застройщиком получено согласие ПАО Сбербанк на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч. 2 ст. 15 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Закон), а также на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Закона.

- В соответствии с Федеральными законами № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. и № 218-ФЗ 29.07.2017 г. и № 478-ФЗ от 25.12.2018 г. в отношении настоящего Договора Застройщик уплачивает взносы в компенсационный фонд долевого строительства - Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

1.3. Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Договора в том, что:

- настоящий Договор подписан уполномоченными представителями Сторон и устанавливает юридически действительные обязательства;

- заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведет к нарушению

требований уставных документов Сторон, а также обязательств Застройщика, вытекающих из договоров, стороной по которым является Застройщик, или действующего законодательства Российской Федерации;

- Объект долевого строительства (Квартира), передаваемый Участнику долевого строительства, в споре и под арестом не состоит, свободен от долгов, не обременен какими-либо правами третьих лиц на момент заключения настоящего Договора.

1.4. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике и о проекте строительства, подлежащую предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона, в том числе:

- о фирменном наименовании, государственной регистрации, учредителях, месте нахождения и режиме работы Застройщика;

- о цели проекта строительства, об этапах и сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации;

- о разрешении на строительство, правах на земельный участок, о кадастровом номере и площади земельного участка, об элементах благоустройства;

- о количестве квартир;

- о местоположении жилого дома, функциональном назначении нежилых помещений многоэтажного жилого дома, не входящих в состав общего имущества;

- о составе общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачи Объектов долевого строительства Участникам долевого строительства;

- о сроках и порядке проведения государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом;

- о сроках и порядке проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с Федеральным законом.

1.5. Стороны подтверждают, что ознакомлены с учредительными и/или иными документами друг друга, свидетельством о государственной регистрации, свидетельством о постановке на учет в налоговом органе, а также документами, образующими правовую основу настоящего Договора, согласно п.1.2. настоящего Договора.

## 2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением иных сил построить Жилой дом по строительному адресу: **Московская область, город Химки, микрорайон Сходня, ул.7-ой Гвардейской дивизии, корпус 4** и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при наличии Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

2.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является:

- Квартира:

Условный номер на этаже слева - направо от лифта	Секция	Этаж	Номер квартиры	Количество комнат	Проектная (расчетная) общая площадь квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования (кв.м) в т.ч. балконов (лоджий) с применением понижающего коэффициента	Проектная площадь квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования (кв.м) без учета балконов (лоджий)	Проектная жилая площадь квартиры (кв.м.)	Проектная площадь балконов (лоджий) с применением понижающего коэффициента (кв.м.)
—	1	—	—	—	—	—	—	—

- Общее имущество в Жилом доме, состоящее из помещений в данном доме, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного помещения, на которые у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности одновременно с правом собственности на Квартиру.

Квартира расположена в жилом доме, обладающими следующими характеристиками: этажность – 17 этажей + подвал; проектная общая площадь многоквартирного дома - 13 116,70 кв.м., материал наружных стен и каркаса объекта - монолитный железобетон, утеплитель из минераловатных плит, кладка из керамического кирпичная, кладка из ячеистых силикатных блоков,

материал поэтажных перекрытий - монолитный железобетон, класс энергоэффективности - В, класс сейсмостойкости – не требуется.

2.3. Указанные в настоящем Договоре параметры и площади Квартиры определены по проектной документации, будут уточняться по данным фактических обмеров государственного органа (организации), осуществляющего государственный технический учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (БТИ). Планировка Квартиры и ее расположение в Жилом доме указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет со дня получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Квартиры, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на иное имущество, входящее в комплектацию Квартиры (двери, включая дверные ручки, окна, напольные и настенные покрытия), равен гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

### 3. Цена Договора, срок и порядок ее уплаты.

3.1. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика в следующем соотношении: 85% - сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства, 15% - сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика, составляет \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, из расчета стоимости 1 (Одного) квадратного метра проектной площади Квартиры, составляющей \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

3.1.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику полную Цену Договора в течение **5 (Пяти)** банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

3.2. В срок не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с даты оплаты цены Договора в установленный настоящим Договором срок (п.3.1.1.), между Застройщиком и Участником долевого строительства подписывается Промежуточный акт о взаиморасчетах (далее - «Промежуточный акт»).

Датой перехода от Застройщика к Участнику долевого строительства прав в части передаваемой Квартиры является дата оплаты полной цены Договора и государственной регистрации настоящего Договора в Росреестре.

3.3. Проектная (расчетная) общая площадь Квартиры (как в целом, так и в ее составных частях) из-за технологических особенностей процесса строительства может отличаться от фактической величины по данным обмера организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

3.4. В случае расхождения после ввода в эксплуатацию Жилого дома между Общей фактической площадью Квартиры и Проектной площадью Квартиры, включающей площадь помещений вспомогательного использования без учета балконов (лоджий), указанной в п.2.2. Договора (по данным обмера организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства), более чем на \_\_ (\_\_) м<sup>2</sup>, Стороны обязуются подписать Дополнительное соглашение к настоящему Договору о производстве перерасчета Цены Договора в следующем порядке:

В случае увеличения Общей фактической площади Квартиры, за исключением площади балконов (лоджий), по результатам обмеров организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, более чем на \_\_ (\_\_) м<sup>2</sup> по сравнению с Проектной площадью Квартиры включая площадь помещений вспомогательного использования без учета балконов (лоджий), Участник долевого строительства обязан в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, произвести оплату Застройщику за указанную разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра на день заключения Договора.

В случае уменьшения общей фактической площади Квартиры, за исключением площади балконов (лоджий), по результатам обмеров организации, уполномоченной на осуществление

технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, более чем на \_\_ (\_\_\_) м<sup>2</sup> по сравнению с Проектной площадью Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования без учета балконов (лоджий), Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства разницу исходя из стоимости одного квадратного метра на день заключения Договора. Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления.

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

Изменение Цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов (лоджий) по результатам обмеров организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

3.5. Уплата Цены Договора считается произведенной надлежащим образом, только после поступления на счет или в кассу Застройщика Цены Договора в полном объеме, с учетом положений п.3.4. настоящего Договора и после подписания Итогового акта о взаиморасчетах.

3.6. Исходя из того, что площадь Квартиры окончательно может быть установлена лишь после окончания строительства Жилого дома, ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы переплаты, связанной с изменением площади Квартиры по результатам обмеров, проценты в порядке статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать их уплаты.

3.7. В Цену Договора не включены расходы, связанные с оформлением права собственности на Квартиру, включая пошлины за государственную регистрацию, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Жилого дома, расходы за коммунальные услуги и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией Жилого дома.

В случае возникновения необходимости возврата Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства, указанные денежные средства перечисляются Застройщиком на расчетный счет Участника долевого строительства.

#### **4. Права и обязанности Застройщика.**

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Обеспечить финансирование и реализацию проекта строительства многоквартирного Жилого дома в соответствии с требованиями технических регламентов и проектной документации, и ввести Жилой дом в эксплуатацию в срок, указанный в п.4.1.4. настоящего Договора.

4.1.2. Предоставлять предусмотренную Федеральным законом ежеквартальную отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств Участников долевого строительства в компетентные органы (Управление контроля за долевым участием в строительстве Министерства строительного комплекса Московской области).

4.1.3. По окончании строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства (Квартиру) Участнику долевого строительства по Акту приёма-передачи в сроки и в порядке, предусмотренные ст. 6 настоящего Договора, при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства всех своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.4. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – **IV квартал 2019 года.**

В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный указанный срок, Стороны подпишут Дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении срока передачи Объекта долевого строительства (Квартиры). В этом случае, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, направит Участнику долевого строительства уведомление, содержащее соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Датой указанного уведомления считается дата почтовой отметки о вручении уведомления.

4.1.5. Подписать с Участником долевого строительства Промежуточный Акт о взаиморасчетах в течение 30 (Тридцати) рабочих дней от даты оплаты Цены Договора, осуществляемой в соответствии с п.3.1.1. настоящего Договора.

4.1.6. Информировать Участника долевого строительства о результатах обмеров БТИ. Подписать с Участником долевого строительства Итоговый Акт о взаиморасчетах в соответствии с п. 3.5. настоящего Договора.

4.1.7. В случае уменьшения площади Квартиры, в соответствии с п.3.4. настоящего Договора осуществить возврат денежных средств, исходя из стоимости 1 (Одного) квадратного метра, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

4.1.8. В течение двух месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома направить в Росреестр пакет документов, необходимый для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (Квартиру). Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома или нотариально удостоверенная копия этого разрешения передается в Росреестр не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

4.1.9. При досрочном расторжении настоящего Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом и настоящим Договором, вернуть Участнику долевого строительства внесенные денежные средства в размере и в порядке, установленном п.7.4. настоящего Договора.

4.1.10. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства установку оборудования и выполнение в Объекте долевого строительства (Квартире) внутренних работ в соответствии с условиями Договора (Приложение №2).

4.1.11. В случае обнаружения несоответствия Объекта долевого строительства (Квартиры) требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, Застройщик обязуется составить с Участником долевого строительства соответствующий Акт о недостатках. При этом Застройщик обязан устранить обнаруженные недостатки в течение 30 (Тридцати) рабочих дней.

4.1.12. Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства о создании компании, осуществляющей эксплуатацию Жилого дома.

4.1.13. Застройщик обязуется не заключать в период действия настоящего Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечёт возникновение у третьих лиц имущественных прав на Объект долевого строительства (Квартиру).

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Расторгнуть настоящий Договор в порядке, предусмотренном Федеральным законом и иными нормами законодательства РФ.

4.2.2. Вносить изменения в проектно-техническую документацию при условии, что такие изменения будут соответствовать требованиям действующих строительных норм и правил, а также при условии информирования об этом Участника долевого строительства в предусмотренном законом порядке.

4.2.3. Не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (Квартиру) до полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора.

4.2.4. Обязательства Застройщика по настоящему Договору прекращаются с момента подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) или иного документа о передаче Квартиры.

## **5. Права и обязанности Участника долевого строительства.**

5.1. Участник долевого строительства обязан:

5.1.1. Уплатить Цену Договора в размере и в срок, установленный ст. 3. настоящего Договора.

5.1.2. Подписать с Застройщиком Промежуточный Акт о взаиморасчетах в течение 30 (Тридцати) рабочих дней от даты оплаты Цены Договора в соответствии с п.3.2. настоящего Договора.

5.1.3. В случае увеличения площади Квартиры, в соответствии с п.3.4. настоящего Договора осуществить доплату в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления, исходя из стоимости 1 (Одного) квадратного метра, указанной в п.3.1. настоящего Договора.

5.1.4. Подписать с Застройщиком Итоговый Акт о взаиморасчетах.

5.1.5. В случаях, предусмотренных Договором, при получении соответствующего уведомления от Застройщика, подписать необходимые Дополнительные соглашения к настоящему Договору в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления.

5.1.6. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в сроки и в порядке, предусмотренные ст. 6 настоящего Договора.

5.1.7. В случае обнаружения несоответствия Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, Участник долевого строительства обязан сообщить об этом Застройщику, после чего стороны составляют соответствующий акт о недостатках.

5.1.8. Оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома, пропорционально доле

Участника долевого строительства, с даты подписания с Застройщиком Акта приема-передачи (в отношении каждого Объекта долевого строительства, при их поочередной передаче).

5.1.9. Участник долевого строительства извещен, что с момента ввода Дома в эксплуатацию до момента проведения в соответствии с положениями статьи 161 Жилищного Кодекса РФ, органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации Дома, управление и эксплуатацию Дома осуществляет организация, на которую возложены функции по управлению жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Дома в эксплуатацию. Участник долевого строительства обязуется заключить с указанной организацией договор Управления Домом. После проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации Дома, Участник долевого строительства обязуется заключить договор управления данным Домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса РФ.

Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома, Квартир/Квартиры начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления и эксплуатации Домом.

5.1.10. В соответствии с действующим законодательством собственникам помещений принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (общее имущество), в связи с чем Участник долевого строительства участвует в расходах на содержание общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

5.1.11. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до государственной регистрации права собственности на Квартиру, не проводить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка и/или переустройство, как то: возведение внутренних межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики и т.д.).

Участник долевого строительства принимает на себя обязательство не проводить в Жилом доме и в Квартире любые работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, остекление лоджий, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания), без письменного согласия Застройщика.

5.1.12. Участник долевого строительства настоящим считается извещенным о том, что любые переустройства и/или перепланировки, выполняются им за свой счёт и возможны только после государственной регистрации права собственности на Квартиру. Перепланировка и/или переустройство производятся при получении согласования компетентных органов в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.1.13. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об изменении паспортных данных, адреса регистрации по месту жительства/пребывания, номера контактного телефона и расчетного счета в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента наступления указанных обстоятельств. Участник долевого строительства самостоятельно несет риск отрицательных последствий, вызванных отсутствием у Застройщика указанных сведений.

5.1.14. Участок, на котором осуществляется строительство Жилого комплекса, может быть подвергнут разделу, объединению, перераспределению, выделу из земельных участков, без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Жилого комплекса. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на межевание, образование земельного участка (земельных участков) в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования. Участник долевого строительства также соглашается на замену предмета ипотеки на вновь образованный земельный участок.

5.2. Участник долевого строительства имеет право:

5.2.1. Получать от Застройщика всю необходимую информацию о ходе строительства.

5.2.2. Отказаться от исполнения Договора в случае и в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действующим законодательством.

5.3. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными надлежащим образом с момента уплаты в полном объеме Цены Договора в соответствии со ст. 3 настоящего Договора и подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры).

## **6. Передача Объекта долевого строительства.**

6.1. Передача Объекта долевого строительства (Квартиры) Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи в срок не позднее 2 (Двух) месяцев с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства досрочно.

6.2. Объект долевого строительства (Квартира) передается Участнику долевого строительства после полного и надлежащего исполнения им денежных обязательств по уплате Цены Договора, в соответствии со ст. 3. настоящего Договора и подписания Итогового Акта о взаиморасчетах.

6.3. По окончании строительства и получении Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию Застройщик направляет Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства (Квартиры) к передаче.

6.4. Участник долевого строительства по получении сообщения от Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства (Квартиры) к передаче обязан приступить к его принятию в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней со дня получения письменного уведомления от Застройщика.

6.5. Неисполнение Участником долевого строительства обязательства по принятию Объекта долевого строительства в срок, определенный п.6.4. настоящего Договора, будет рассматриваться, как уклонение от приемки Объекта долевого строительства, которое дает право Застройщику составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства по истечении 2 (Двух) месяцев от срока, указанного в п.6.4. настоящего Договора. С этого момента Застройщик будет считаться исполнившим обязательство по передаче Объекта долевого строительства (Квартиры) Участнику долевого строительства надлежащим образом. При этом риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства (Квартиры) признаётся перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком предусмотренного настоящим пунктом одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом направление одностороннего Акта приема-передачи в адрес Участника долевого строительства является правом, а не обязанностью Застройщика.

6.6. С момента подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) или составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п.6.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Объекта долевого строительства, становится ответственным за сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства, несет расходы по оплате за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Жилого дома, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого дома и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества и обеспечением функционирования Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением.

6.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до передачи его Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи либо до составления одностороннего акта о передаче несет Застройщик.

6.8. Право собственности на Объект долевого строительства (Квартиру) возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации его права собственности на Объект долевого строительства (Квартиру) в Росреестре.

## **7. Ответственность сторон.**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая обязательств или исполнившая ненадлежащим образом свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В соответствии с ч. 6 ст.5 Федерального закона при нарушении сроков внесения Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В соответствии с ч. 4 и 5 ст. 5 Федерального закона в случае просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца (в случае если уплата Цены Договора должна производиться путем единовременного внесения платежа) или систематического нарушения участником долевого строительства сроков внесения платежей, т.е. нарушение сроков внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца (в случае если уплата Цены Договора производится путем внесения платежей в предусмотренный Договором период), Застройщик в соответствии с ч. 3 ст. 9 Федерального закона имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке через 30 (Тридцать) дней после направления Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

7.3.1. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Застройщик осуществляет возврат денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет Цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщает Участнику долевого строительства.

7.4. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора в соответствии с ч.1 ст. 9 Федерального закона в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 ст.9 Федерального закона, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора, Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет Цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет Цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

При расторжении договора по инициативе Участника долевого строительства по причинам, не связанным с деятельностью Застройщика, проценты не уплачиваются.

7.5. В случае отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

7.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, указанного в п.2.4. настоящего Договора, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (Квартиры), нарушения требований технических и градостроительных регламентов, требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства (Квартиры), проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.7. Стороны пришли к соглашению о рассмотрении споров по настоящему Договору с обязательным соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию.

Претензия рассматривается в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня её получения. Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется заявителю не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента окончания срока для рассмотрения претензии.

7.8. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику

долевого строительства наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона.

## **8. Уступка прав требования по Договору.**

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору производится на основании предварительного письменного согласия Застройщика и допускается после уплаты Участником долевого строительства Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами настоящего Договора Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры).

Соглашение об уступке прав требования по настоящему Договору, заключаемое Участником долевого строительства с третьими лицами, совершается в той же форме, что и настоящий Договор и вступает в силу после его государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

## **9. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор).**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это является результатом действия чрезвычайных и неотвратимых обстоятельств (форс-мажора), возникших после даты заключения настоящего Договора.

Форс-мажорные обстоятельства в настоящем договоре определяются как непреодолимые обстоятельства, имеющие объективный и абсолютный характер (непреодолимая сила), находящиеся вне пределов разумного контроля Сторон: наводнения, землетрясения, ураганы, пожары, иные стихийные бедствия, а также забастовки, военные действия, решения, нормативные акты высших государственных органов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

9.2. В случае если какие-либо форс-мажорные обстоятельства непосредственно влияют на срок исполнения любых обязательств по настоящему Договору, такой срок продляется на время действия соответствующих обстоятельств.

В случае наступления форс-мажорных обстоятельств пострадавшая Сторона обязана в течение 10 (Десяти) рабочих дней в письменном виде уведомить другую Сторону о характере указанных обстоятельств и предполагаемой продолжительности их действия. Сторона, не направившая своевременно такое уведомление другой Стороне, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства в качестве основания для освобождения от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору и обязана возместить другой Стороне убытки, связанные с таким не извещением или несвоевременным извещением (за исключением случаев, когда само такое обстоятельство препятствует сообщению). Немедленно по прекращении действия таких обстоятельств пострадавшая Сторона направляет другой Стороне письменное уведомление с указанием срока, необходимого ей для выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

## **10. Разрешение споров.**

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются, насколько это возможно, путем переговоров.

10.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны вправе передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с подсудностью, установленной действующим законодательством РФ.

## **11. Заключительные положения.**

11.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора несет Участник долевого строительства.

11.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором в полном объеме, и подписанием между Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры).

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

11.4. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

11.5. В рамках исполнения Сторонами настоящего Договора извещение, уведомление и иная информация направляются Сторонами друг другу в письменной форме, посредством почтовой связи по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу соответствующей Стороны.

11.6. Настоящий Договор составлен в **3 (Трех)** подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны, и один экземпляр - для Росреестра.

11.7. Приложения к Договору:

№ 1 – Планировка Квартиры и ее расположение в Жилом доме;

№ 2 – Ведомость отделки Квартиры.

## 12. Адреса и реквизиты Сторон:

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

Дата рождения:

Место рождения:

Паспорт: серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

выдан:

дата выдачи:

код подразделения:

Адрес регистрации по месту жительства:

Адрес фактического проживания:

номер СНИЛС: \_\_\_\_\_

Телефон:

e-mail: \_\_\_\_\_

**Застройщик:**

**Акционерное общество  
«ДЕНИЗ-Девелопмент»**

ОГРН: 1107746282203

ИНН: 7703719056 КПП: 504701001

Юридический адрес: 141421, Московская обл., г.Химки, мкр.Сходня, ул.Горная, д.23-А, пом.18

Почтовый адрес: 141400, Московская обл., г.Химки, ул.Ленинградская, стр.25, эт.19.

Банковские реквизиты:

р/с № 40702810638260019860

в ПАО СБЕРБАНК

БИК 044525225

к/с № 30101810400000000225

Телефон: +7 (495) 212 22 33

e-mail: [sales@mebedev.ru](mailto:sales@mebedev.ru)

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/Байар Арда/

**Планировка Квартиры и ее расположение в Жилом доме**

Настоящее Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора, составлено в 3 (Трех) экземплярах, обладающих равной юридической силой, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Росреестра.

**Подписи Сторон:**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**Застройщик:**

**Акционерное общество  
«ДЕНИЗ-Девелопмент»**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/Байар Арда/

**Ведомость отделки квартиры**

Настоящее Приложение № 2 является неотъемлемой частью Договора, составлено в 3 (Трех) экземплярах, обладающих равной юридической силой, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Росреестра.

	Наименование	Вид отделки	Помещения
1	полы	ламинат, плинтус ПВХ	жилые помещения
2		керамическая плита с керамическими плинтусами	кухня и коридор
3		керамогранит	балкон/лоджия
4		керамическая плита	ванная комната, санузел
5	стены	покраска	все жилые комнаты, коридоры, кухня
6		керамическая плита	ванная комната, санузел
7	потолки	покраска	все помещения, включая кухню, коридоры, ванную комнату, санузел, балкона/лоджии
8	межкомнатные двери	деревянные	все комнаты, включая кухню, ванную комнату, санузел
9	входная дверь	металлическая	коридор
10	смесители	---	ванная комната
11	сантехника	раковина, унитаз, ванная	ванная комната, санузел
12	радиаторы отопления	литой алюминиевый	все жилые комнаты, кухня
13	выключатели, розетки	---	все помещения, включая кухню, коридор, ванную комнату, санузел, за исключением балкона/лоджии
14	окна	с подоконниками	все жилые комнаты, с остеклением балкона/лоджии

Примечания:

Застройщик оставляет за собой право выбора материалов отделки, изменения параметров и способов отделки в случае, если эти изменения не повлияют на качество отделки в сторону ухудшения.

**Подписи Сторон:**

**Участник долевого строительства:**

**Застройщик:**

**Акционерное общество  
«ДЕНИЗ-Девелопмент»**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/Байар Арда/