

**ДОГОВОР № ДДУ-\_\_\_/\_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Красногорск Московская область

\_\_\_\_\_ 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Факт»**, зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Красногорску Московской области 07 ноября 2011 года, ОГРН 1115024008626, ИНН 5024124205, КПП 502401001, местонахождение: 143403, Московская область, город Красногорск, улица Народного Ополчения, дом 2Б, пом. 1/16, в лице Генерального директора **Куликова Дениса Юрьевича**, пол: мужской, дата рождения: 30 мая 1973 года, место рождения: гор. Москва, паспорт гражданина РФ 45 18 665671, выдан 21.06.2018 г. ГУ МВД России по г. Москве, код подразделения 770-089, зарегистрирован по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 109, корп. 2, кв. 381, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

**гражданина Российской Федерации** \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, сокращенно **«Участник»**, с другой стороны, а вместе именуемые - «Стороны», в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор (далее по тексту - Договор)

**1. Предмет Договора**

1.1. По настоящему Договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом, состоящий из \_\_\_ (\_\_\_\_) секций (подъездов), расположенный по адресу: Московская область, г. Красногорск, микрорайон №10 «Брусчатый поселок», квартал №1 (уточнение адреса: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, ул. Народного Ополчения), корпус \_\_\_\_\_, на земельном участке общей площадью 7 955+/-31 кв. м., имеющем кадастровый номер: 50:11:0010108:13 (далее - многоквартирный дом) и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, передать соответствующий объект долевого строительства (далее по тексту - Объект, Квартира) **Участнику**, а **Участник** обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект у **Застройщика** по акту приема-передачи при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию.

Проектная декларация по строительству многоквартирного дома размещена в сети Интернет на сайте <http://www.bruschaty.ru/>.

**Участник** ознакомлен с проектной декларацией.

Начало строительства - III квартал 2018 года.

1.2. Заключая настоящий Договор, Стороны соглашаются с тем, что в соответствии с проектной документацией **Застройщика** объектом долевого строительства является **жилое помещение - однокомнатная квартира, строительный номер № \_\_\_\_\_ (далее – «Квартира»)**, суммарной проектной площадью с учетом лоджии \_\_\_\_\_ кв.м., расположенная на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже, секции (подъезд) № \_\_\_\_\_, в 17-ти этажном \_\_\_\_\_-секционном жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Красногорск, микрорайон № 10 «Брусчатый поселок», квартал №1 (уточнение адреса: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, ул. Народного Ополчения), корпус \_\_\_\_\_, со следующими идентификационными и техническими данными:

Корпус	Секция	Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат, шт.	Жилая проектная площадь, м <sup>2</sup>	Общая проектная площадь, м <sup>2</sup>	Проектная площадь лоджий с К=0,5	Суммарная проектная площадь

Застройщик: \_\_\_\_\_

Участник: \_\_\_\_\_

1.3. Суммарная проектная площадь Квартиры с учетом лоджий, указанная в п. 1.2. настоящего Договора, подлежит уточнению после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома на основании технического плана, подготовленного в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости». Суммарная проектная площадь Квартиры с учетом лоджий определяется для целей настоящего Договора как сумма площадей всех помещений, включаемых проектом в площадь Квартиры: жилой, подсобной, вспомогательного использования, а также лоджии, балконы, террасы с учетом коэффициента 0,5 и др., при наличии. Иные основные характеристики Квартиры, а также план Квартиры с ее расположением на этаже, приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Перечень работ, выполняемых **Застройщиком** в Квартире, приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору. Основные характеристики многоквартирного дома (Корпус \_\_\_\_ ) указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.4. **Застройщик** обязуется, при условии выполнения **Участником** обязательств по своевременной оплате, согласованных Сторонами в разделе 3 настоящего Договора, построить и ввести в эксплуатацию законченный строительством указанный выше многоквартирный дом, после чего передать **Участнику** Квартиру в собственность, при условии надлежащего выполнения положений настоящего Договора, а также общее имущество, входящее в состав многоквартирного жилого дома, на которое у **Участника** возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме пропорционально размеру общей площади Квартиры.

1.5. **Участник** обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру по акту приёма-передачи при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

1.6. Срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома - **II квартал 2021 года**.

**Застройщик** имеет право на досрочное завершение строительства многоквартирного дома и досрочный ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В случае, если строительство (создание), ввод в эксплуатацию многоквартирного дома не могут быть завершены в предусмотренный Договором срок, **Застройщик**, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить **Участнику** долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора и подписания соответствующего Дополнительного соглашения к настоящему Договору. Изменение предусмотренного Договором срока передачи **Застройщиком** Квартиры **Участнику** долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

1.7. При надлежащем исполнении **Участником** всех обязательств по настоящему Договору, **Застройщик** обязуется передать **Участнику** Квартиру не позднее **31 декабря 2021 года**.

При этом, Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения **Застройщиком** Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Данный срок может быть изменен в случае возникновения обстоятельств, не зависящих от **Застройщика**. В случае, если передача Квартиры не может быть осуществлена в предусмотренный Договором срок, **Застройщик** не позднее, чем за два месяца до наступления оговоренного срока, обязан направить **Участнику** долевого строительства соответствующее предложение об изменении Договора.

В случае досрочного завершения строительства многоквартирного дома **Застройщик** вправе требовать от **Участника** досрочной приемки Квартиры, а **Участник** обязан принять Квартиру досрочно.

1.8. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5(пять) лет и исчисляется с момента ввода в эксплуатацию многоквартирного дома. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года с момента подписания первого акта приема-передачи одного из объектов долевого строительства многоквартирного дома.

**Застройщик** несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей, неправильной его эксплуатации или ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим **Участником** или привлеченными им третьими лицами.

1.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи **Участнику** по акту приема-передачи несет **Застройщик**, после передачи - **Участник**.

1.10. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации Договора и Дополнительных соглашений несет **Участник**.

## 2. Правовое обоснование заключения Договора

- 2.1. Основанием для заключения настоящего Договора являются:
- 2.1.1. Гражданский кодекс Российской Федерации и Жилищный кодекс Российской Федерации.
- 2.1.2. 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».
- 2.2. **Застройщик** осуществляет строительство на основании:
- 2.2.1. Разрешения на строительство многоквартирного дома № RU50-11-11111-2018 от 28.06.2018 года, выданного Министерством строительного комплекса Московской области.
- 2.2.2. Договора аренды земельного участка № 671 от 18.12.2014 г. общей площадью 7955+/-31 кв.м с кадастровым № 50:11:0010108:13, заключенный с Администрацией Красногорского муниципального района Московской области и зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 31.12.2014 г. за № 50-50-11/162/2014-249. Земельный участок с кадастровым номером 50:11:0010108:13 находится в государственной собственности, распоряжение им осуществляет Администрация Красногорского муниципального района.
- 2.2.3. Стороны уведомлены о том, что право аренды земельного участка с кадастровым номером 50:11:0010108:13 в силу ст. 13 Федерального 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 – Федеральный закон 214-ФЗ), считаются находящимися в залоге в обеспечении исполнения обязательств Застройщика по Договору.
- 2.2.4. Проектная декларация по строительству многоквартирного дома и проектная документация, опубликованы в сети Интернет по адресу: [www. bruschaty.ru](http://www.bruschaty.ru) в разделе «Документы».
- 2.3. Гарантией возврата денежных средств, уплаченных дольщиками, а также процентов по ним, является залог земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также средства ППК «Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства» (ИНН 7704446429, адрес регистрации г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, сайт: <https://фонд214.рф>).

## 3. Цена договора. Порядок расчетов.

3.1. Цена Договора (стоимость Квартиры) на дату заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_ миллиона \_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_) рубля 00 копеек. Стороны пришли к соглашению, что для целей взаиморасчетов Сторон, согласно п. 3.4. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Квартиры принимается равной \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

3.2. Оплату Цены Договора **Участник** осуществляет путем перечисления денежных средств на специальный расчетный счет **Застройщика**, указанный в разделе 10 настоящего Договора, следующим образом:

- сумма в размере \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_ миллиона \_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_) рубля 00 копеек перечисляется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.

Перечисление осуществляется с указанием в назначении платежа: «**Оплата по Договору № ДДУ-\_\_\_/\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_ 2019 г. НДС не облагается**».

3.3. В цену настоящего Договора включена сумма компенсации **Застройщику** затрат на строительство (создание) многоквартирного дома, в т. ч. и на осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству многоквартирного дома, услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство, а также погашение кредитов, процентов и комиссий по кредитам, предоставленных банком(ами) **Застройщику** на пополнение оборотных средств и т.п., а так же оплата услуг (вознаграждение) **Застройщика**, которое определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства). Денежные средства **Участника** долевого строительства, уплаченные по Договору в счет оплаты услуг (вознаграждения) **Застройщика**, расходуются им по своему усмотрению.

3.4. Если суммарная фактическая площадь Квартиры с учетом лоджий, передаваемой **Участнику** после подготовки технического плана в соответствии с требованиями Федерального закона «О

государственном кадастре недвижимости», будет отличаться от размера суммарной проектной площади Квартиры с учетом лоджий, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, то Цена Договора, указанная в п. 3.1. настоящего Договора, пересчитывается Сторонами, исходя из стоимости одного квадратного метра Квартиры, указанной в п. 3.1. настоящего Договора. При этом Стороны производят соответствующие взаиморасчеты до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

Стороны пришли к соглашению, что для целей взаимных расчетов Сторон и определения суммарной фактической площади Квартиры, суммарная фактическая площадь Квартиры определяется как сумма площадей всех помещений, включаемых техническим планом в площадь Квартиры (жилой, подсобной, вспомогательного использования (лоджии, балконы, террасы и пр.) и др., при наличии), обозначенных в Приложении № 1 к настоящему Договору. При проведении взаимных расчетов к площади лоджий применяется коэффициент 0,5.

3.5. Под днем платежа при внесении **Участником** денежных средств Стороны понимают день поступления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**, а в случае возврата **Застройщиком Участнику** денежных средств, день списания денежных средств с расчетного счета **Застройщика**, или в случаях, предусмотренных действующим законодательством, – день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения **Застройщика**.

3.6. Уплачиваемые **Участником** по настоящему Договору денежные средства используются **Застройщиком** на цели, предусмотренные 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 РФ». Сумма денежных средств на оплату услуг **Застройщика** учтена в п. 3.1. настоящего Договора и формируется как разница между средствами, направленными **Участником** долевого строительства согласно п. 3.1. настоящего Договора, и суммой денежных средств, потраченных **Застройщиком** на строительство и прочие расходы, с ним связанные, включающие в себя, но не ограничиваясь перечисленным: затраты на строительство многоквартирного дома, на оформление права аренды на земельный участок, затраты на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, на проведение государственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, затраты в связи с заключением Договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по нему, затраты на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по благоустройству застроенной территории, затраты на строительство и/или реконструкцию объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей, предусмотренных проектом планировки территории микрорайона и передаваемых по окончании строительства органам местного самоуправления, затраты на оплату процентов за привлечение финансирования от начального этапа строительства до ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и пр. затраты.

#### 4. Права и обязанности сторон

##### 4.1. **Застройщик обязуется:**

4.1.1. За счет собственных средств, средств инвесторов и других привлеченных средств построить многоквартирный дом, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, в соответствии с проектно-сметной документацией и в установленные сроки.

4.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые **Участником**, для строительства многоквартирного дома.

4.1.3. Выполнить общестроительные, электротехнические, санитарно-технические работы, проложить наружные и внутриквартирные инженерные сети и коммуникации, выполнить благоустройство по проекту, в соответствии со СНиП и СП.

4.1.4. Получить в установленном порядке Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.1.5. **Застройщик** не менее, чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры обязан направить **Участнику** сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, включающей выполнение работ **Застройщиком**, предусмотренных Приложением № 2 к настоящему Договору, а также предупредить **Участника** о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия **Участника** долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

4.1.6. Расходы по паспортизации многоквартирного дома относятся на **Застройщика**.

4.1.7. Передать Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого Разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав

собственности **Участника** на Квартиру не позднее, чем через пятнадцать рабочих дней после получения такого Разрешения.

#### **4.2. Застройщик вправе:**

4.2.1 При уклонении (не явке) **Участника** от принятия Квартиры в срок, установленный в пункте 4.3.12. настоящего Договора, **Застройщик** по прошествии 7 (семи) календарных дней со дня истечения срока, предусмотренного для принятия Квартиры, вправе составить односторонний Акт о передаче Квартиры. При этом, риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к **Участнику** со дня составления такого акта. Указанные меры могут применяться только в случае, если **Застройщик** обладает сведениями о получении **Участником** предусмотренного п. 4.1.5. настоящего Договора уведомления, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Участника** от его получения или в связи с отсутствием **Участника** по указанному им почтовому адресу. При этом Квартира считается переданной **Участнику** со дня составления одностороннего Акта приема-передачи.

4.2.2 В случае уменьшения Цены Договора на основании технического плана, подготовленного в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», установившего уменьшение суммарной фактической площади Квартиры с учетом лоджий по сравнению с суммарной проектной площадью Квартиры с учетом лоджий, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, **Застройщик** обязан возратить **Участнику** излишне уплаченную сумму в течение 14 (четырнадцать) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи и/или произвести зачет излишне внесенных **Участником** денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате **Участником** за нарушение условий настоящего Договора. На указанную в настоящем пункте денежную сумму проценты с момента ее получения **Застройщиком** и до момента возврата **Участнику** начислению не подлежат.

4.2.3 В течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи **Застройщик** обязуется обеспечить передачу **Участнику** документов, необходимых для регистрации права собственности **Участника** на Квартиру, которые не могут быть получены **Участником** самостоятельно.

4.2.4 **Застройщик** имеет право производить межевание земельного участка, приведенного в настоящем Договоре, с целью формирования земельного (ных) участка (ов), относящихся непосредственно к многоквартирному дому и его территории благоустройства и иных земельных участков, относящихся к строительству прочих объектов.

#### **4.3. Участник обязуется:**

4.3.1. Оплатить Цену договора в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором, оплатить пошлину за государственную регистрацию настоящего Договора.

4.3.2. Нести расходы по изготовлению технического паспорта Квартиры, а также по государственной регистрации права собственности **Участника** (справка БТИ, технический паспорт на квартиру, государственная пошлина за регистрацию права в регистрирующем органе, государственная пошлина за внесение изменений в настоящий Договор, госпошлина за услуги нотариуса и т.д.), а также расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора.

4.3.3. После передачи Квартиры по Акту приема-передачи нести все расходы по содержанию Квартиры, оплате коммунальных и иных услуг, связанных с содержанием Квартиры и общего имущества дома, в том числе по оплате электрической энергии, технической эксплуатации, управления многоквартирным домом.

4.3.4. С даты подписания **Участником** Акта приема-передачи Квартиры все расходы на техническую поддержку состояния Квартиры по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, включая электроэнергию, а также ответственность за сохранность Квартиры возлагаются на **Участника**.

В течение 7 (Семи) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры, заключить по форме и с учетом ставок, предложенными эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной **Застройщиком**, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Квартиры, мест общего пользования, и предоставление коммунальных услуг с эксплуатирующей организацией, которая будет осуществлять функции по управлению и заниматься эксплуатацией многоквартирного дома, и осуществить авансом за 4 (четыре) месяца вперед оплату расходов на содержание Квартиры, в том числе расходы на вывоз мусора, на охрану, техническое обслуживание и за коммунальные услуги по утвержденным ставкам, соразмерно общей площади Квартиры.

4.3.5. В случае не заключения договора с эксплуатирующей организацией, в соответствии с п. 4.3.4. настоящего Договора, **Участник** обязуется компенсировать **Застройщику** расходы на содержание

Квартиры, в том числе на вывоз мусора, на охрану, техническое обслуживание и за коммунальные услуги по утвержденным ставкам, соразмерно площади Квартиры, начиная с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.3.6. **Участник** обязан в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней письменно уведомить **Застройщика** о любых изменениях своих данных (с указанием новых данных), указанных в разделе 10 настоящего Договора, в том числе, изменение фамилии, места жительства, замене паспорта.

4.3.7. **Участник** обязуется своевременно своими силами и за свой счет совершать необходимые юридические и иные действия, связанные с оформлением права собственности на Квартиру, если соглашением Сторон не предусмотрено иное.

4.3.8. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет **Участника**.

4.3.9. До момента государственной регистрации права собственности **Участника** на Квартиру, **Участник** обязуется не производить в Квартире самостоятельно работы (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), в том числе связанные с отступлением от проекта, а также не производить в Квартире и в самом многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

4.3.10. Принять от **Застройщика** указанную в настоящем Договоре Квартиру. Порядок передачи состоит в следующем:

**Участник** долевого строительства, получивший уведомление **Застройщика** о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня получения уведомления.

**Участник** долевого строительства, получивший уведомление от **Застройщика** о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан принять Квартиру в срок, не позднее 14 календарных дней с момента получения уведомления.

**Участник** в течение 3 (трех) дней с момента получения уведомления осуществляет осмотр Квартиры. По завершению осмотра Квартиры **Участник** обязан подписать Акт приема - передачи Квартиры, подтверждающий передачу **Застройщиком** Квартиры **Участнику** и отсутствие у последнего претензий к качеству Квартиры.

При уклонении **Участника** от принятия Квартиры в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе **Участника** от принятия Квартиры, **Застройщик**, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры **Участнику**, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к **Участнику** со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта.

4.3.11. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством многоквартирного дома, предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества многоквартирного дома согласно СНиП и СП в целом, территориальным строительным нормам и проекту.

Стороны признают, что свидетельством качества Объекта, соответствие его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного Объекта проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и/или Разрешение на ввод в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом. При наличии вступившего в силу указанного Заключения и/или Разрешения, **Участник** не вправе предъявлять претензии к **Застройщику** по качеству Объектов и уклоняться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.3.12. В случае увеличения (п. 3.4. настоящего Договора) Цены Договора на основании технического плана, подготовленного в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», установившего превышение суммарной фактической площади Квартиры с учетом лоджий над суммарной проектной площадью Квартиры с учетом лоджий, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, **Участник** обязан доплатить **Застройщику** недостающую сумму за увеличение суммарной фактической площади Квартиры с учетом лоджий в соответствии с п. 3.1. и п. 3.4. настоящего Договора до подписания Акта приема-передачи.

4.3.13. **Участник** предоставляет **Застройщику** право производить межевание земельного участка, приведенного в настоящем Договоре, с целью формирования земельного (ных) участка (ов), относящихся непосредственно к многоквартирному дому и его территории благоустройства и иных земельных участков, относящихся к строительству прочих объектов.

4.3.14. **Участник** долевого строительства извещен, что на основании Жилищного кодекса РФ после ввода в эксплуатацию многоквартирный дом эксплуатируется Управляющей компанией, с которой **Застройщик** заключает соответствующий договор в течение 5 (пяти) дней с даты ввода дома в эксплуатацию. Передача прав по управлению общим имуществом многоквартирного дома **Участником** осуществляется после подписания Акта приема-передачи Квартiry в соответствии с законодательством. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом дома и квартир начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

## 5. Прочие условия

5.1. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартiry.

5.2. Обязательства **Участника** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартiry.

5.3. Предназначенная для **Участника** корреспонденция (в том числе уведомление о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче) направляется ему по указанному в настоящем Договоре, если не указан иной, адресу заказным письмом с уведомлением о вручении, телеграммой или вручается лично. Датой получения корреспонденции считается дата, проставленная в уведомлении о вручении или на копии письма при вручении.

## 6. Ответственность сторон

6.1. В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться **Участником** путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение **Участником** сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более, чем два раза, в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более, чем на два месяца, является основанием для одностороннего отказа **Застройщиком** от исполнения Договора, в соответствии со статьями 5 и 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, при этом **Участник** обязуется выплатить **Застройщику** штраф в размере 10% (десяти процентов) от общей суммы денежных средств, указанных в п. 3.1. настоящего Договора, а также возместить причиненные **Застройщику** убытки.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа **Участник** долевого строительства уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в соответствии с п. 6 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ и оплачивает штраф за нарушения обязательства в размере 5% (пяти процентов) от Цены Договора.

6.3. **Застройщик** не несет ответственность за недостатки Квартiry, возникшие не по вине **Застройщика**, в связи с неправильной эксплуатацией многоквартирного дома и Квартiry.

6.4. За необоснованный односторонний отказ от исполнения Договора, необоснованное расторжение Договора **Участник** оплачивает **Застройщику** фактически понесенные им расходы, связанные с исполнением обязательств по данному Договору и штраф за расторжение Договора в размере 25% (двадцати пяти процентов) от Цены Договора. Все расходы по расторжению настоящего Договора (оплата необходимых государственных пошлин, сборов и т.п.) возлагаются на **Участника**.

6.5. За необоснованное уклонение (неявка в установленный настоящим Договором срок для принятия Квартiry, неполучение направленной по указанному в настоящем Договоре адресу корреспонденции, а также изменение паспортных данных, адреса, телефона и т.п., о чем **Участник** не поставил в известность **Застройщика** при условии, что это привело к задержке передачи Квартiry не по вине **Застройщика**) или отказ **Участника** от принятия Квартiry в сроки, предусмотренные Договором, **Участник** выплачивает **Застройщику** пени в размере 0,1 % цены Договора за каждый календарный день просрочки обязательства до его фактического исполнения (подписания акта приема-передачи или составление одностороннего акта, согласно п. 4.2.1. настоящего Договора).

6.6. Стороны освобождаются от предусмотренной настоящим Договором ответственности, если докажут, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств произошло вследствие

непреодолимой силы (пожары, наводнения, забастовки, стихийные бедствия, прочие чрезвычайные происшествия, изменения действующего законодательства, распоряжения и акты органов государственной власти, местного самоуправления), иных событий, наступление которых не зависит от воли Сторон.

6.7. **Застройщик** освобождается от ответственности в случае, если юридически значимое сообщение, адресованное **Участнику**, направлено ему **Застройщиком** по адресу, который **Участник** указал сам при заключении настоящего Договора, однако по указанному адресу по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или **Участник** не ознакомился с ним либо уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем она была возвращена по истечении срока хранения, такое сообщение считается доставленным. В этом случае риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, поступившей корреспонденции, а также риск отсутствия по указанным адресам своего представителя несет **Участник**, а юридически значимое сообщение, корреспонденция считается доставленными. Если в юридически значимом сообщении, корреспонденции содержится информация об односторонней сделке, то при невручении сообщения по обстоятельствам, зависящим от адресата, считается, что содержание сообщения было им воспринято, и сделка повлекла соответствующие последствия.

6.8. В случае нарушения **Участником** обязательств, предусмотренных п. 4.3.9. настоящего Договора, **Участник** оплачивает **Застройщику** стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение 1 (одного) месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие **Участника** долевого строительства на проведение **Застройщиком** восстановительных работ не требуется.

6.9. **Участник**, в случае нарушения сроков, указанных в п. 4.3.10. настоящего Договора, уплачивает **Застройщику** пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства от Цены договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, за каждый день просрочки.

6.10. **Застройщик** не несет ответственности за просрочку исполнения обязательства, указанного в п. 1.7. настоящего Договора, если такая просрочка явилась следствием незаконных действий и/или бездействий государственных органов и учреждений, при условии наличия факта обращения **Застройщика** или уполномоченных им лиц в соответствующие государственные органы.

## 7. Уступка прав требований по Договору

7.1. Уступка **Участником** долевого строительства прав требований по Договору допускается после полной уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на **Нового Участника** долевого строительства. В случае уступки **Участником** прав требований по Договору одновременно с переводом долга, то есть в случае, если Цена Договора **Участником** оплачена не в полном объеме, **Участник** вправе уступить права по настоящему Договору исключительно после получения на это согласия **Застройщика**.

В любом из случаев Договор об уступке прав требований считается заключенным с момента его государственной регистрации, **Застройщик** не участвует в расходах по совершению Договора уступки и его государственной регистрации.

7.2. Уступка **Участником** прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

7.3. **Участник** обязан произвести государственную регистрацию Договора уступки права требования и направить **Застройщику** уведомление о его совершении с приложением одного зарегистрированного экземпляра не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента его государственной регистрации.

В случае, если **Участником** уступка прав требований совершается после полной оплаты цены Договора и без соответствующего на то согласия **Застройщика**, и **Участник** не уведомил в письменной форме о состоявшемся переходе прав **Участника** к другому лицу, **Новый Участник** несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий.

В случае не уведомления **Участником** **Застройщика** о произведенной уступке прав требований, **Участник** оплачивает **Застройщику** штраф в размере 15 % (пятнадцать процентов) от Цены Договора.



## 8. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего Договора относят: военные действия, забастовки, массовые беспорядки, стихийные бедствия (пожары, бури, наводнения, землетрясения и другие), забастовки, боевые действия, террористические акты, произошедшие не по вине сторон, иные обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля, а также нормативные и/или ненормативные акты законодательной и/или исполнительной власти, их действия или бездействия, препятствующие исполнению Договора и/или нормальным условиям деятельности Сторон.

8.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6-ти месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия, о чем Сторонами составляется соглашение о расторжении Договора, которое должно быть зарегистрировано в установленном законом порядке.

8.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения форс-мажорных обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения, ее влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

## 9. Заключительные положения

9.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до исполнения обязательств обеими Сторонами.

9.2. Государственная регистрация настоящего Договора и регистрация права собственности **Участника** на Квартиру осуществляется силами и за счет средств **Участника**.

9.3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Срок рассмотрения претензий 20 (двадцать) календарных дней. Претензии направляются Сторонами в письменном виде по адресу, указанному в п. 10 настоящего Договора.

9.5. В случае не достижения согласия по спорному вопросу (спорным вопросам) в ходе переговоров Стороны передают спор в Красногорский городской суд Московской области.

9.6. Все изменения и дополнения к Договору оформляются Дополнительными соглашениями, совершенными в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.7. После ввода многоквартирного дома в эксплуатацию **Участник** поручает **Застройщику** безвозмездно передать наружные инженерные коммуникации, сооружения, оборудование и т.п., построенные на основании технических условий, выданных **Застройщику** для строительства многоквартирного дома, в муниципальную собственность.

9.8. Односторонний отказ от исполнения Договора возможен в предусмотренных условиями настоящего Договора или действующим законодательством РФ случаях.

9.9. Подписанием настоящего Договора **Участник** долевого строительства выражает согласие:

- на обработку своих персональных данных, ставших известными **Застройщику**, третьими лицами (операторами), привлеченными **Застройщиком** для целей обеспечения надлежащего исполнения **Застройщиком** своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

- на передачу своих персональных данных, ставших известными **Застройщику**, третьим лицам - эксплуатирующей организации, управляющей компании, компаниям для целей ведения статистики, проведения маркетинговых исследований и опросов общественного мнения, направления рекламных и специальных предложений при условии заключения между

**Застройщиком** и третьими лицами соглашения о конфиденциальности о неразглашении персональных данных **Участника** долевого строительства.

9.10. Приложения № 1, № 2 и № 3 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.11. Настоящий Договор составлен в трех идентичных экземплярах, по одному для каждой из сторон, третий экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложения:

№ 1 – поэтажный план с индивидуализацией Квартиры.

№ 2 - Перечень работ, выполняемых Застройщиком в Объекте долевого строительства.

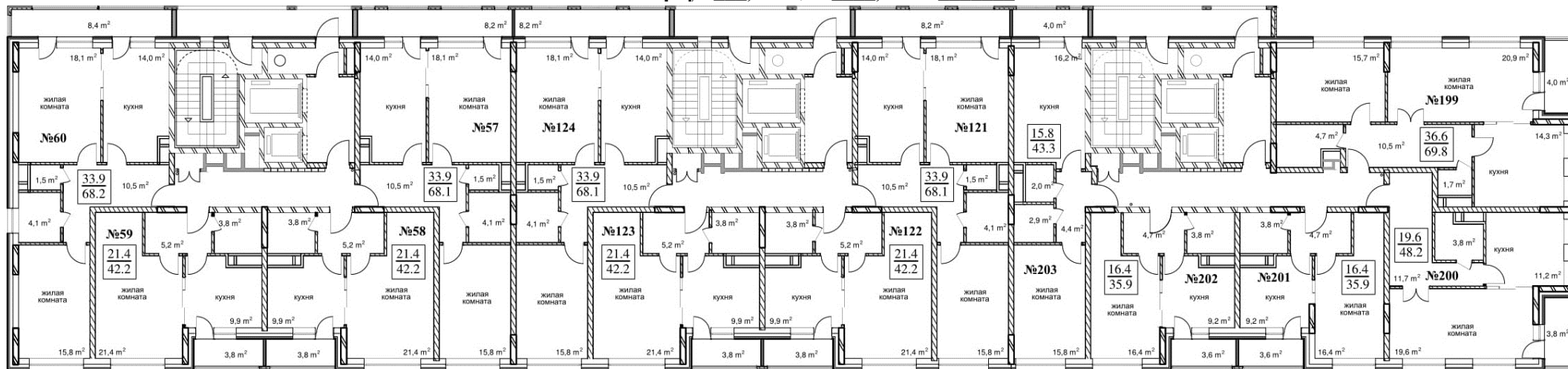
№ 3 - Основные характеристики многоквартирного дома

## 10. Адреса и реквизиты сторон

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник долевого строительства:</b>
<p><b>ООО «Факт»</b> 143403, Московская область, город Красногорск, ул. Народного Ополчения, д.2Б, пом. 1/16 ИНН 5024124205 КПП 502401001 ОГРН 1115024008626 Расчетный счет застройщика: В филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве № 40702810505800000778 К/сч 30101810700000000187 БИК 044525187</p> <p><b>Генеральный директор</b> _____ <b>Куликов Д.Ю.</b></p>	<p><b>Гражданин / (ка) Российской Федерации</b></p> <p>_____</p>

**Приложение № 1**  
к Договору № ДДУ-\_\_\_/\_\_\_ участка в долевом строительстве от \_\_\_\_\_ 2019 г.

Корпус \_\_\_\_, секция \_\_\_\_, этаж \_\_\_\_\_



Объектом долевого строительства является \_\_\_\_\_ окомнатная квартира № \_\_\_\_\_, суммарной проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м., расположенная по адресу: Московская область, г. Красногорск, микрорайон №10 «Брусчатый поселок», квартал №1 (уточнение адреса: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, ул. Народного Ополчения) корпус \_\_\_\_\_

- Суммарная проектная площадь Квартиры с учетом лоджий - \_\_\_\_\_ кв.м.;
- Жилая проектная площадь квартиры - \_\_\_\_\_ кв.м.;
- Общая проектная площадь без учета лоджий - \_\_\_\_\_ кв.м.:
- кухня - \_\_\_\_\_ кв.м.
- коридор - \_\_\_\_\_ кв.м.
- санузел - \_\_\_\_\_ кв.м.
- комната - \_\_\_\_\_ кв.м.
- Проектная площадь лоджий с применением понижающего коэффициента 0,5 – \_\_\_\_\_ кв.м.

Застройщик: ООО «Факт»

Генеральный директор \_\_\_\_\_ /Куликов Д.Ю./

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_ /

**Перечень работ, выполняемых Застройщиком в Квартире:**

В Квартире будут выполнены следующие общестроительные, санитарно-технические и электротехнические работы:

- полы: без стяжки, железобетонная плита перекрытия. без отделки;
- стены: без отделки, без окраски, без штукатурки;
- потолки: железобетонная плита перекрытия без отделки;
- окна: профиль ПВХ, двухкамерное остекление отечественного производства,
- лоджия: металлический профиль, одинарное остекление отечественного производства,
- отопление: устройство системы отопления с установкой отопительных приборов, установка теплосчетчиков,
- водоснабжение: монтаж стояков трубопроводов холодного и горячего водоснабжения с установкой запорной арматуры, сетчатого фильтра, водосчетчика, отводы на полотенцесушитель с установкой запорной арматуры. Монтаж холодного и горячего водоснабжения без разводки по квартире.
- канализация: монтаж стояков канализации из труб ПВХ 110 мм с поквартирными отводами с установкой противопожарной муфты;
- электроснабжение – установка щитка квартирного ЩК 220 В, 10 кВт, без организации электропроводки после щита ЩК, без электроплит;
- двери: установка временной наружной двери; установка межкомнатных дверей не предусмотрена.
- межкомнатные перегородки - из мелкоштучных каменных материалов (блоков) высотой в один блок, в один ряд.
- установка перегородок санузлов высотой в один блок, в один ряд.

**Квартира передается Участнику без отделки.**

Межкомнатные перегородки; внутриквартирные двери; подоконники; отделка всех помещений, включая устройство стяжек, полов, штукатурку, шпаклевку, окраску стен, потолков; внутриквартирная разводка водопровода и канализации; сантехприборы и сантехфаянс; внутриквартирная электроразводка и оконечные электроустройства, в том числе электрозвонки и электроплиты; внутриквартирная разводка телевидения, телефонизация, радиофикация, домофонная сеть и их оконечные устройства не предусмотрены настоящим Договором, не включены в Цену Договора, не устанавливаются и не производятся Застройщиком, а выполняются Участником самостоятельно.

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник долевого строительства:</b>
<b>ООО «Факт»</b>  <b>Генеральный директор</b>  _____ <b>Куликов Д.Ю.</b>	<b>Гражданин / (ка) Российской Федерации</b>  _____

**Приложение № 3**  
**к Договору № ДДУ-\_\_\_/\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**  
**от \_\_\_\_\_ 2019 г.**

**Основные характеристики многоквартирного дома (корпус 8)**

**Вид:** многоквартирный дом

**Назначение:** жилое

**Этажность:** 17

**Общая площадь:** 16 002 м<sup>2</sup>

- материал каркаса многоквартирного дома – монолитный железобетон,
- наружные не несущие конструкции – из мелкоштучных каменных материалов (блоков) с утеплением и вентилируемой фасадной системой.
- наружные несущие конструкции – из монолитного железобетона с утеплением и вентилируемой фасадной системой.
- возведение общедомовых инженерных сооружений, благоустройство прилегающей территории.
- Класс энергоэффективности: В+ высокий.
- Сейсмостойкость: менее 6 баллов (соответствует СП 14.13330.2014 «СНиП II-7-81\* Строительство в сейсмических районах»).

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник долевого строительства:</b>
<b>ООО «Факт»</b>  <b>Генеральный директор</b>  _____ <b>Куликов Д.Ю.</b>	<b>Гражданин / (ка) Российской Федерации</b>  _____