

ДОГОВОР № Ш17-\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве

город Москва

«\_\_»\_\_201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ГлавГрадОСтрой»**, ИНН: 7710532690, ОГРН: 1047796158387, дата государственной регистрации: 12.03.2004г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Московской области, КПП: 503601001 в лице Генерального директора Вешневого Виктора Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

**гражданин(ка) РФ** \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина(ки) РФ \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_

(именуется в дальнейшем - Участник долевого строительства), с другой стороны, вместе именуемые Стороны, руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Федеральный закон № 214-ФЗ), заключили настоящий Договор (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный Договором срок построить на земельном участке кадастровый номер 50:55:0030907:930, 12-20-и этажный, 469-и квартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по строительному адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Народная, д.23 (далее именуется Дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. Объектом долевого строительства является жилое помещение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), подъезд (секция) № \_\_\_\_ в доме по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Народная, д. 23, состоящее из \_\_\_\_ (\_\_\_\_) комнаты, расположенное на \_\_\_\_-м этаже, общей площадью по проекту \_\_\_\_ кв.м., общей площадью жилого помещения с учетом площади помещений вспомогательного назначения балконов или лоджий \_\_\_\_ кв.м. (с понижающим коэффициентом для лоджий 0,5 и для балконов 0,3), жилой площадью \_\_\_\_ кв.м. Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства Дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании:

- договора аренды земельного участка № 114 от 23 июля 2013г. кадастровый номер земельного участка 50:55:0030907:930, категория земель-«земли населенных пунктов», расположенный на территории муниципального образования «Городской округ Подольск Московской области», местоположение: Московская область, г. Подольск, улица Народная, дом 23, право аренды зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 27.09.2013г., номер регистрации: 50-50-55/058/2013-318,
- Разрешение на строительство № RU 50334000-14-100 выдано Администрацией города Подольска Московской области на капитальное строительство шестисекционного 12-20 этажного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями (по генплану К-17), по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Народная, д.23.
- проектной декларации, опубликованной 02 июня 2014 г. на <http://www.glavgradostroy.ru>.

1.4. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией на строительство дома по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Народная, д.23.

### 2. Общие положения

2.1. Согласно проектной документации Дом имеет следующие основные параметры: адрес: Московская область, город Подольск, улица Народная, дом 23, от 12 до 20 этажей, всего квартир 469 шт., со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, 1-х квартир 227 шт., 2-х комнатных квартир 161 шт., 3-х комнатных квартир 81 шт., конструктивная схема – каркасная с монолитными железобетонными пилонами и колоннами, ядром жесткости., Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой несущих монолитных железобетонных пилонов и колонн, диафрагм жесткости лестничного-лифтового узла с жесткими дисками перекрытий и покрытия. Фундаменты – четыре монолитных железобетонных плиты из бетона марки W6 толщиной: под 1-ой секцией 750 мм., 2,3,6-900мм., 5,4 -1100мм. Колонны сечением 300х700мм. и 300х900мм.. Высота этажей (от пола до потолка): техподполья – 2,8 м, первого -3,9 м, типового – 2,8 м, технического – 1,9 м. Каждая квартира имеет остекленную лоджию или балкон. Наружные стены подземной части здания – несущие, монолитные железобетонные. Наружные стены – двухслойные, ненесущие с поэтажным опиранием на перекрытия. Внутренние стены монолитные железобетонные, толщиной 160 мм., 180 мм., 200мм. межквартирные стены из пенобетонных блоков 200мм. по ГОСТ 31360-2007 Перекрытия – монолитные железобетонные плиты. Покрытие – монолитная железобетонная плита. Крыша – плоская с внутренним водостоком. Лестничные марши сборные железобетонные по серии 1.038.1-1 ГОСТ 9818-85. Окна и балконные двери – тройное остекление в переплетах из ПВХ в шумозащитном исполнении. Кровля – из 2 слоев

«Филизола».

2.2. Застройщик обязуется ввести Дом в эксплуатацию в срок до 30.09.19г. и передать Объект долевого строительства участнику долевого строительства в течении двух месяцев со дня ввода Дома в эксплуатацию. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства уведомление с соответствующей информацией и предложением об изменении Договора. В случае, если Дом будет введен в эксплуатацию ранее указанного срока, Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. В этом случае сроки начала и окончания передачи сдвигаются соответственно.

2.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по Акту приема-передачи. Для передачи Объекта долевого строительства Застройщик не менее, чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче. Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или отказа от принятия, Застройщик в порядке, установленном Федеральным законом 214-ФЗ, вправе составить односторонний акт приема-передачи.

2.4. Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства без чистовой отделки в следующей степени готовности: входная дверь с замком; межкомнатные перегородки, наружные ограждающие конструкции; стены санузлов, гидроизоляция полов санузлов; без установки сантехприборов; Объект долевого строительства оборудуется стояками горячего и холодного водоснабжения без установки счетчиков и стояками канализации, без горизонтальной разводки; система отопления с установкой приборов отопления; устройство сетей электроснабжения с установкой однофазного электронного счетчика в поэтажном распределительном щитке, с разводкой по объекту долевого строительства, включая вывод на освещение.

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

3.1. Цена Договора составляет (\_\_\_\_\_ ) **рубля 00 копеек** (НДС не облагается). В цену Договора входит стоимость общего имущества Дома, затраты на строительство Объекта долевого строительства, стоимость услуг Застройщика и иные расходы на строительство иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией.

3.2. Цена Договора, указанная в п.3.1. должна быть уплачена Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика или иным способом, не запрещенным законодательством РФ.

3.3. Цена Договора, указанная в п.3.1. должна быть уплачена Участником долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего договора, при этом право залога (ипотеки в силу закона) предусмотренного ст.ст.334, 488 ГК РФ и другими законами, у Застройщика не возникает.

3.4. Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией осуществляющей техническую инвентаризацию. После завершения строительства и проведения инвентаризационных обмеров площадей Объекта долевого строительства, общая площадь Объекта долевого строительства с учетом площади помещений вспомогательного назначения (лоджий/балконов) подлежит уточнению. В случае уменьшения фактической общей площади Объекта долевого строительства с учетом площади помещений вспомогательного назначения (лоджий/балконов) по сравнению с проектной площадью разница подлежит возврату Участнику долевого строительства из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек** за один квадратный метр общей площади с учетом площади помещений вспомогательного назначения (лоджий/балконов). В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства с учетом площади помещений вспомогательного назначения (лоджий/балконов) по сравнению с проектной площадью разница подлежит перечислению Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек** за один квадратный метр общей площади с учетом площади помещений вспомогательного назначения (лоджий/балконов). В общую площадь Объекта долевого строительства с учетом площади помещений вспомогательного назначения (лоджий/балконов) входит 50% от фактической площади лоджий и 30% от фактической площади балконов.

### 4. Обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на осуществление строительства Дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

4.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и неразрывно с ним связанного права общей долевой собственности на общее имущество.

4.1.4. Передать Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения в течение одного месяца со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о

необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, по указанному участником долевого строительства почтовому адресу.

4.1.5. Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, исключительно для строительства (создания) им Дома и иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные Договором.

4.2.2. С момента сдачи Дома в эксплуатацию подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации Объекта долевого строительства и осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию Объекта долевого строительства, коммунальных услуг и иных платежей, связанных с эксплуатацией и содержанием Дома, соразмерно площади Объекта долевого строительства по ставкам, определенным эксплуатирующей организацией.

4.2.3. В случае уступки права требования по Договору третьему лицу уведомить Застройщика в письменной форме в десятидневный срок, но не позднее дня ввода Дома в эксплуатацию.

4.2.4. До получения документов, подтверждающих право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства.

4.2.5. Уведомить Застройщика в письменном виде в десятидневный срок (с момента изменения) об изменении почтового адреса и банковских реквизитах и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления направленные Застройщиком по указанному в Договоре почтовому адресу считаются направленными Застройщиком должным образом.

## 5. Гарантии качества и ответственность Сторон

5.1. Качество Объекта долевого строительства, должно соответствовать условиям настоящего договора, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, Участник долевого строительства вправе по своему выбору, потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок или соразмерного уменьшения цены Договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.3. На момент заключения Договора Объект долевого строительства не обременен правами третьих лиц.

5.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет пять лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства составляет три года.

5.5. Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.6. В случае существенного нарушения требований к качеству Дома или Объекта долевого строительства, которые делают их непригодными для использования, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

5.7. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств соответствующая сторона уплачивает другой стороне неустойку, предусмотренную Федеральным законом 214-ФЗ.

5.8. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

5.9. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа более 1 месяца Участником долевого строительства, Застройщик вправе расторгнуть договор, но не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

5.10. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Участник долевого строительства имеет право взыскать с Застройщика неустойку в размере, установленном Федеральным законом 214-ФЗ.

5.11. Стороны Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона Договора не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

5.12. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые сторона Договора не может оказывать влияние, и за возникновение которых не несет ответственности, например: пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, а также изменения действующего законодательства, ухудшающие положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.

## 6. Уступка прав по договору

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу с разрешения Застройщика. О переходе прав по Договору Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика в десятидневный срок, но не позднее даты ввода Дома в эксплуатацию.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной

регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, но не позднее ввода Дома в эксплуатацию.

6.3. Уступка прав по Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### 7. Прочие условия

7.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7.2. Все споры и разногласия между Сторонами, будут рассматриваться Сторонами путем проведения переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение в суд.

7.3. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании. Организацией, осуществляющей страхование гражданской ответственности застройщика, является «Страховая компания «ИНТЕРПОЛИСТРАСТ» (ОГРН 1027739319046, адрес: 143900, Московская область, г. Балашиха, Шоссе Энтузиастов, д. 30А).

#### 8. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

8.1. Договор подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента его регистрации.

8.2. Изменения договора оформляются дополнительными соглашениями и подлежат государственной регистрации.

8.3. Договор составлен в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой стороны, один экземпляр – органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### 9. Адреса и реквизиты сторон

ООО «ГлавГрадoСтрой»

Участник долевого строительства  
Адрес для отправки уведомлений:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
ФИО:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Подпись:

\_\_\_\_\_

Тел.:

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

город Москва

«\_\_\_»\_\_\_201\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ГлавГрадоСтрой»**, ИНН: 7710532690, ОГРН: 1047796158387, дата государственной регистрации: 12.03.2004г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Московской области, КПП: 503601001 в лице Генерального директора Вешневого Виктора Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и **гражданин(ка) РФ** \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина(ки) РФ \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_ (именуется в дальнейшем - Участник долевого строительства), с другой стороны, вместе именуемые Стороны, руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Федеральный закон № 214-ФЗ), договорились о нижеследующем:

Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве № Ш17-259 от «06» июля 2015 г. . жилое помещение \_\_\_\_ (\_\_\_\_), подъезд (секция) № \_\_\_\_ в доме по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Народная, д. 23, состоящее из \_\_\_\_ (\_\_\_\_) комнат, расположенной на \_\_\_\_-м этаже, общей площадью по проекту \_\_\_\_кв.м., общей площадью жилого помещения с учетом площади помещений вспомогательного назначения балконов или лоджий \_\_\_\_кв.м., выделенное серым цветом на плане:

От лица ООО «ГлавГрадоСтрой»

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

