



1.3.1. Полы – железобетонные многопустотные плиты с монолитными участками без стяжки.

1.3.2. Внутренние перегородки:

- Межквартирные – блоки или железобетонные;
- Межкомнатные – выполняется трассировка из блоков высотой один блок;
- Стены санузла – выполняются на высоту до потолка.

Стены и перегородки без оштукатуривания.

1.3.3. Потолки - железобетонные многопустотные плиты с монолитными участками без отделки и расшивки рустов.

1.3.4. Окна и балконная дверь (при наличии) – пластиковые с однокамерным стеклопакетом. Устанавливаются отливы по окнам. На балконах/лоджиях отливы не устанавливаются. Откосы не отделяются. Подоконные доски не устанавливаются.

1.3.5. Входная дверь.

1.3.6. Холодные балконы/лоджии – ограждаются кирпичной кладкой в полкирпича из облицовочного кирпича с установкой в алюминиевом профиле одинарного стекла.

1.3.7. Электрооборудование:

Щиток с одним автоматическим выключателем и одной розеткой для ведения отделочных работ Участником (у входной двери). Работы по устройству внутренней разводки Застройщиком не выполняются.

1.3.8. Система отопления:

Система отопления – двухтрубная с разводкой трубопроводов поверх плиты перекрытия (в конструкции стяжки, стяжка выполняется Участником). Отопительные приборы – конвекторы стальные панельного типа.

1.3.9. Водоснабжение:

Стояки холодного и горячего водоснабжения с отводом, регулятором давления (при необходимости) и счётчиком отечественного производства. Отвод оканчивается запорной арматурой с заглушкой без выполнения трубных разводов для подключения сантехнического оборудования, а именно смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, унитазы. Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, смесители) не устанавливается.

1.3.10. Хозяйственно-бытовая (фекальная) канализация:

Стояки с заглушками на отводах для подключения на кухне и в санузле без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек). Работы по устройству трубных разводов для подключения сантехприборов выполняются Участником.

1.3.11. Внутриквартирное пожаротушение и пожарная сигнализация:

Пожарный кран со шлангом и распылителем в шкафу.

Датчик пожарной сигнализации при входе в квартиру.

1.3.12. Система вентиляции

Приточно-вытяжная с естественным побуждением

Отделочные и ремонтные работы, который Участник будет проводить после передачи Застройщиком Объекта долевого строительства, затрагивающие инженерные системы жилого дома Участник обязан согласовывать с эксплуатирующей организацией Жилого дома, и ведущие к перепланированию квартиры, Участник обязан согласовывать с эксплуатирующей организацией Жилого дома и Застройщиком.

1.3.13. Работы по гидроизоляции санузла производятся Участником.

Отделочные и ремонтные работы, который Участник будет проводить после передачи Застройщиком Объекта долевого строительства, затрагивающие инженерные системы жилого дома Участник обязан согласовывать с эксплуатирующей организацией Жилого дома, и ведущие к перепланированию квартиры, Участник обязан согласовывать с эксплуатирующей организацией Жилого дома и Застройщиком.

1.4. В соответствии с п. 1 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 31.12.2004 г. - В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды на предоставленный для строительства многоквартирного дома земельный участок и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

Кроме этого, обеспечение обязательств Застройщиком осуществляется путем страхования гражданской ответственности в соответствии с статьей 15.2. Федерального закона № 214-ФЗ «Об

участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. Страхование гражданской ответственности Застройщика произведено в Некоммерческой организации «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» ИНН 7722401371, ОГРН 1137799018367, место нахождения: 111024, Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2.

1.5 Участник долевого строительства подтверждают, что ознакомился с проектной декларацией Застройщика, указанной в п.1.2 настоящего Договора до подписания настоящего Договора.

## **2. Цена Договора.**

---

2.1. Цена одного квадратного метра общей площади Объекта составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Общая площадь Объекта включает площади помещений вспомогательного назначения (балконы, лоджии). Цена за один квадратный метр общей площади Объекта является окончательной и изменению не подлежит. Цена Объекта определяется умножением цены одного квадратного метра общей площади Объекта на общую проектную площадь Объекта, указанную в п. 1.1.

2.2. На момент подписания настоящего Договора ориентировочная цена Объекта составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей и подлежит уточнению в соответствии с п.2.5. настоящего Договора.

2.3. Цена Договора представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика определяется последним самостоятельно и не требует согласования с Участником.

2.4. Уплата Цены Договора производится Участником по реквизитам Застройщика указанным в п. 9. Договора не позднее двух недель с даты регистрации Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.5. Указанная в п. 1.1. Договора площадь Объекта является проектной и может быть изменена по результатам обмеров территориального бюро технической инвентаризации (далее - БТИ) при вводе Жилого дома в эксплуатацию, при этом Цена Договора будет рассчитана исходя из указанной в документах БТИ фактической общей площади Квартиры, с учетом площади помещений вспомогательного назначения (балконов, лоджий).

2.5.1. В случае увеличения фактической общей площади Объекта по данным обмеров БТИ по сравнению с проектной общей площадью, указанной в п. 1.1. Договора на величину один квадратный метр и более, Участник обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с ценой одного квадратного метра, указанной в п. 2.1 Договора.

2.5.2. В случае уменьшения фактической общей площади Объекта по данным обмеров БТИ по сравнению с проектной общей площадью, указанной в п. 1.1. Договора на величину один квадратный метр и более, Застройщик обязуется возратить Участнику разницу, рассчитанную в соответствии с ценой одного квадратного метра, указанной в п. 2.1 Договора.

2.5.3. Стороны производят взаиморасчеты по договору на основании п.п. 2.5.1 и 2.5.2 до подписания Акта приема-передачи Объекта по реквизитам Сторон, указанных в настоящем Договоре.

## **3. Обязательства Сторон.**

---

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Использовать полученные денежные средства только по целевому назначению.

3.1.2. Обеспечить организацию строительства и осуществлять контроль за строительством Жилого дома, включая осуществление функции технического надзора.

3.1.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3.1.4. Передать Участнику Объект не позднее срока, предусмотренного в п. 1.1. Договора.

3.1.5. Передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.2. Участник обязуется:

3.2.1. Своевременно и полностью произвести оплату по Договору, согласно п. 2.2, п.2.4.

3.2.2. К моменту принятия по передаточному акту Объекта заключить договор, с выбранной согласно действующему законодательству эксплуатирующей организацией и оплатить авансом не менее, чем за 6 месяцев вперед расходы на содержание Объекта, в т.ч. по охране, техническому обслуживанию Жилого дома, включая общее имущество многоквартирного Жилого дома, и придомовой территории и за коммунальные услуги, соразмерно доле Объекта в Жилом доме.

В состав общего имущества многоквартирного Жилого дома, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства входят:

Помещения в многоквартирных домах, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и самонесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

3.2.3. Произвести взаиморасчеты с Застройщиком по результатам обмеров Объекта представителями БТИ в порядке, предусмотренном п. 2.5 настоящего Договора.

3.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта Участнику.

3.4. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта Объекта.

---

#### **4. Ответственность Сторон.**

---

4.1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

4.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

---

#### **5. Гарантии качества.**

---

5.1 Объект долевого строительства должен соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Гарантийный срок на Объект с оснащением согласно п. 1.3 Договора, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с момента подписания Сторонами передаточного акта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства согласно п. 1.3. Договора, составляет 3 (три) года.

5.2. Стороны признают, что свидетельством соответствия Объекта требованиям к качеству, установленным настоящим Договором, является выдача разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока, возникли по вине Застройщика и не могли быть выявлены при выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и подписании Сторонами передаточного акта.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, которые произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта или ненадлежащих первичных отделочных работ, проведенных самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

5.4. Участник при подписании акта подтверждает, что проверил оснащение квартиры по п. 1.3, проверил работоспособность всех инженерных систем в квартире, включая систему отопления, вентиляции,

водоснабжения, водоотведения, электроснабжения. После приемки квартиры требования Участника к Застройщику о несоответствии работы инженерных систем и характеристик квартиры условиям Договора на момент подписания акта приема-передачи квартиры являются ничтожными.

## **6. Передача Объекта Долевого Строительства.**

---

6.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляются подписанием Сторонами передаточного акта. Место подписания передаточного акта определяется Застройщиком.

6.2. Застройщик вправе передать Объект Участнику досрочно после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, и обязан передать Объект Участнику не позднее срока, указанного в п. 1.1 Договора. При этом Застройщик вправе приостановить передачу Объекта Участнику в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору.

6.3. Стороны пришли к соглашению, что Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик вправе перенести ввод Жилого дома в эксплуатацию на срок не более 6 (шести) месяцев. При этом данный пункт настоящего Договора является соответствующим соглашением Сторон, предусмотренным статьей 6 Федерального закона 214 ФЗ, и не требует дополнительного подписания каких-либо документов. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику на срок более 6 месяцев, оформляется дополнительным соглашением к Договору.

6.4. В течение 5 рабочих дней с момента получения письменного уведомления от Застройщика о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта к передаче, Участник обязан приступить к его принятию. Приемка Участником построенного Объекта производится им лично или через его представителя действующего на основании нотариальной доверенности, путем подписания передаточного акта Объекта, при необходимости Участник вправе однократно посетить Объект до подписания передаточного акта по согласованию с Застройщиком.

В случае нарушения Участником срока приемки Объекта без письменного объяснения причин, Застройщик считается исполнившим обязательство по передаче Объекта Участнику надлежащим образом и последний несет полностью ответственность за сохранность Объекта, а также обязан осуществить полную оплату эксплуатационных расходов и коммунальных услуг.

В случае нарушения Участником срока приемки Объекта, при возникновении обязательств Застройщика по уплате неустойки согласно п. 4.1 настоящего Договора, окончанием периода начисления неустойки считается дата получения Участником письменного уведомления от Застройщика о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта к передаче.

6.5. При уклонении Участника от принятия Объекта (подписания передаточного акта) в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом Объект долевого строительства считается переданным без недостатков, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.6. До момента оформления прав собственности Участника на Объект Участник не вправе без письменного согласия Застройщика и эксплуатирующей организации Жилого дома проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировку, в том числе пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях; переустройство, в том числе разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, и т.д.), и/или работы, затрагивающие фасад Жилого дома и его элементы, включая установку снаружи Жилого дома любых устройств и сооружений). После оформления прав собственности Участника на Объект все вышеуказанные работы выполняются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.7. В случае нарушения Участником порядка проведения работ, указанного в п. 6.6 настоящего Договора, Участник обязан привести Объект в первоначальное состояние, соответствующее проектной документации в течение 5 рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика. В случае, если Участник не приведет Объект в первоначальное состояние в указанные сроки, Участник выплачивает Застройщику штраф в размере 5% от цены настоящего Договора.

6.8. Участник вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после уплаты Участником цены договора, при условии предварительного получения письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта. Договор переуступки прав требований по настоящему договору подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

## **7. Освобождение от ответственности (форс-мажор).**

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

7.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.); температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами Договора; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

7.3. Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и, соответственно, срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, указанные в п.п. 1.1. и 1.2. настоящего Договора, могут быть изменены в случае издания соответствующего распорядительного правового акта Правительства РФ или Правительства Московской области. Также безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию являются действия и решения органов государственной власти (законодательных, исполнительных, судебных).

Стороны согласились, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

7.4. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. При получении от Застройщика соответствующего уведомления и предложения о заключении дополнительного соглашения об изменении сроков завершения строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию Участник долевого строительства обязуется подписать с Застройщиком соответствующее дополнительное соглашение не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней, с даты получения уведомления.

## **8. Заключительные Положения.**

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

8.2. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, стороны будут стремиться разрешать дружеским путем в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, обмена письмами, уточнением условий договора, составлением необходимых протоколов, дополнений и изменений, обмена телеграммами, факсами и др. При этом каждая из сторон вправе претендовать на наличие у нее в письменном виде результатов разрешения возникших вопросов.

8.3. При недостижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Пресненском районном суде г. Москвы.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и вручены Участнику лично под расписку или направлены по почте заказным письмом по нижеуказанному почтовому адресу Участника с уведомлением о вручении.

Участник подтверждает, что почтовым адресом для отправки ему извещений, уведомлений и иной корреспонденции, касающейся настоящего Договора, является:

\_\_\_\_\_ (Индекс) \_\_\_\_\_ (страна) \_\_\_\_\_ (Субъект)

\_\_\_\_\_ (район) \_\_\_\_\_ (город)  
\_\_\_\_\_ (улица) \_\_\_\_\_ (дом) \_\_\_\_\_ (корпус) \_\_\_\_\_ (квартира)  
для \_\_\_\_\_ (ФИО).  
Контактные телефоны:  
\_\_\_\_\_ (моб)  
\_\_\_\_\_ (раб)  
\_\_\_\_\_ (дом)  
Эл. почта: \_\_\_\_\_ (дом) \_\_\_\_\_ (раб)

Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об изменении своих реквизитов, фактического адреса и адреса регистрации, телефона и другой информации, способной повлиять на выполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору в течение 5 (пяти) календарных дней с момента возникновения вышеуказанных изменений. До получения информации Застройщиком о произошедших изменениях у Участника долевого строительства, уведомления, выполненные Застройщиком по старым реквизитам, считаются исполненными надлежащим образом.

8.6. В пятидневный срок с момента изменения сведений об Участнике, содержащихся в Договоре (в том числе сведений об изменении паспортных данных, места регистрации, почтового адреса, на который Участнику высылаются письменные уведомления и иные документы, связанные с Договором), Участник обязуется письменно уведомить об этом Застройщика. В случае невыполнения Участником обусловленного настоящим пунктом обязательства все уведомления и иные документы по Договору, направленные по реквизитам, содержащимся в настоящем Договоре, считаются направленными надлежащим образом и ответственность за их неполучение несет Участник. В случае возвращения уведомления, отправленного Застройщиком Участнику, данное уведомление считается отправленным надлежащим образом в случае использования данных адреса, указанных в пункте 8.5.

Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено законодательством РФ и/или настоящим договором уведомления Застройщиком Участника долевого строительства, не влекущие изменение условий настоящего договора, осуществляются через опубликование сообщений и документов на сайте [www.kupavna2018.ru](http://www.kupavna2018.ru), без направления Участнику долевого строительства каких-либо дополнительных сообщений. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

8.7 Участник долевого строительства дает согласие на обработку Застройщиком персональных данных в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. Застройщик обязуется обеспечивать конфиденциальность персональных данных Участника долевого строительства и безопасность персональных данных Участника долевого строительства при их обработке в соответствии с требованиями указанного Федерального закона.

8.8. При подписании Договора Стороны подтверждают, что они не лишены дееспособности, под опекой и попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

8.9. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

Расходы по государственной регистрации настоящего Договора несет Участник.

8.10. Настоящий договор составлен на \_\_\_\_\_ страницах, в 3 (трёх) экземплярах, один для Застройщика, один для Участника долевого строительства, и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

## 9. Реквизиты и подписи.

### **Застройщик:**

#### **Общество с Ограниченной Ответственностью «Аквацентр»**

143441, Московская область, Красногорский р-он, д. Путилково, 71-км МКАД, стр.16-а,

ОГРН 1035004472755, ИНН 5024062051, КПП 502401001,

Р/С 40702810600050000167 в Филиале «Павелецкий» ПАО «Банк БФА»,

к/с 30101810845250000724 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525724

Генеральный директор

Германов В.Б.

**Участник:**

---

*(Полностью: фамилия, имя, отчество и личная подпись)*