

Условия данного проекта договора являются предварительными и могут быть изменены по согласованию заключающих его Сторон

## ПРОЕКТ ДОГОВОРА

№ \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного дома

Московская область, г. Котельники \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Котельники»**, зарегистрированное 30.04.2015 года за основным государственным регистрационным номером 1155024003166 Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Красногорску Московской области, ИНН 5024154009, адрес места нахождения постоянно действующего исполнительного органа: 143421, Московская область, Красногорский район, 26 км автодороги «Балтия», бизнес-центр «Рига-Ленд», строение А, 4 этаж, комната 3, офис 5/1, в лице Генерального директора Терешинной Натальи Петровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

граждан РФ \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (в дальнейшем именуется «**Договор**») о нижеследующем:

**\*Вариант для супругов (совместная собственность, без брачного договора)**

граждан РФ \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_,

граждан РФ \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, являющиеся супругами на основании \_\_\_\_\_,

в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (в дальнейшем именуется «**Договор**») о нижеследующем:

**\*Вариант для долевых собственников (в т.ч. супруги с брачным договором):**

граждан РФ \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_,

граждан РФ \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (в дальнейшем именуется «**Договор**») о нижеследующем:

### 1. Термины и определения

Для целей настоящего Договора и удобства пользования его текстом Стороны согласились использовать следующие термины и определения:

1.1. **Жилой дом** – 23-26-этажный многоквартирный 3-х секционный жилой дом по строительному адресу: Московская область, городское поселение Котельники, город Котельники, микрорайон «Южный», дом 19, корпус 8, общей площадью 36 771,8 кв.м., создаваемый на основании Разрешения на строительство № RU50-17-8844-2017 от 15.08.2017 года, выданного Министерством Строительного комплекса Московской области, на следующем земельном участке:

1.2. **Земельный участок** общей площадью 44 213 кв.м. с кадастровым номером 50:22:0050203:10987, адрес: Московская область, городское поселение Котельники, город Котельники,

микрорайон «Южный», дом 19, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), обслуживание жилой застройки, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.09.2016 года сделана запись регистрации № 50-50/022-50/022/013/2016-1287/1.

Материал наружных стен и каркаса Жилого дома – со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков, навесной вентилируемый фасад из керамогранита по утеплителю, тонкослойная фасадная штукатурка по утеплителю, каркас – монолитный железобетон, материал перекрытий - монолитный железобетон, класс энергоэффективности – А+. Все технические характеристики Жилого дома приведены в проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте Застройщика по адресу: [www.kvartalkotelniki.ru](http://www.kvartalkotelniki.ru).

В соответствии с СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических регионах» Московская область относится к зоне с сейсмической активностью менее 6 баллов, в связи с чем специальные конструктивные мероприятия по сейсмостойкости не требуются.

1.3. **Квартира** - объект долевого строительства, назначение – жилое, представляющий собой структурно обособленное помещение в Жилом доме, а также общее имущество Жилого дома в части, пропорциональной площади Квартиры, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Квартира имеет следующие проектные параметры и характеристики:

Жилой дом – 25-этажный многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения по строительному адресу: Московская область, городское поселение Котельники, город Котельники, микрорайон «Южный», дом 19, корпус 8											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Условный номер квартиры	Кол-во комнат	Площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов в соответствии с Приказом Министерства СиЖКХ №854/пр. от 25.11.2016 п. В.2.2 приложения В к СП 54.13330.2016. «СНиП 31-01.2003 Здания жилые многоквартирные»)	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	Жилая площадь Объекта долевого строительства	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов в соответствии с п. В.2.2 приложения В к СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные)	Номер на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
8											

Условный номер присваивается Квартире Застройщиком на основании данных проектной документации и может быть изменен после проведения первичной технической инвентаризации Жилого дома.

План Квартиры с расположением Квартиры на этаже приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору. Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Квартире, приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Стоимость 1 (Одного) квадратного метра Площади Квартиры является фиксированной и изменению не подлежит.

Состав общего имущества Жилого дома определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Характеристики Квартиры являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в составе которого находится Квартира. При этом площади Квартиры уточняются по данным технической инвентаризации.

1.4. **Площадь Квартиры** – площадь Квартиры, определяется для целей настоящего Договора как сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, а также балконов, лоджий, веранд, террас с применением понижающих коэффициентов для лоджий - 0.5, для балконов и террас - 0.3, для веранд - 1.0.

Общая площадь Квартиры, которая будет указана в документах кадастрового учета, определяется согласно ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, действующего на момент заключения

настоящего Договора и применяется для регулирования жилищных отношений Участника долевого строительства. При этом разница в значениях Площади Квартиры по проекту и общей площади, образовавшейся за счет исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, не влечет за собой перерасчета между Сторонами настоящего Договора.

**1.5. Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Квартиры.

Цена Договора определяется как денежная сумма, равная произведению **Площади Квартиры** на стоимость квадратного метра Площади Квартиры.

Цена Договора включает в себя денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры и денежные средства на оплату услуг Застройщика. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика состоит из фиксированного процента и определяется на момент поступления денежных средств. Размер дополнительного вознаграждения Застройщика определяется на момент передачи Квартиры Участнику долевого строительства как положительная разница между Ценой Договора за вычетом фиксированного процента и фактическими затратами на строительство Квартиры, которая остается в распоряжении Застройщика после окончания строительства.

По соглашению сторон Цена Договора может быть изменена после его заключения только в случаях и в порядке, предусмотренном п. 4.3 настоящего Договора.

**1.6. Управляющая организация** – специализированная организация, оказывающая услуги и выполняющая работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Жилого дома, обеспечивающая предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме, а также осуществляющая иную направленную на достижение целей управления Жилым домом деятельность.

**1.7. Применимый закон** - Федеральный закон от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**1.8.** Качество Квартиры, должно соответствовать техническим регламентам, утвержденной проектной документацией и содержанию Приложения № 2 к настоящему Договору, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

**1.9.** Отделочные работы по Квартире, не поименованные в Приложении № 2 к настоящему Договору, а также установка сантехнического и иного оборудования не входят в цену настоящего Договора, и производятся Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

## **2. Предмет договора**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену Договора и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

2.2. Предполагаемый срок завершения строительства (создания) Жилого дома (срок получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию) – III квартал 2019 года.

2.3. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства - не позднее 31 марта 2020 года, но не ранее ввода Жилого дома в эксплуатацию, и при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору.

В случае, если строительство Квартиры не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Применимым законом.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

2.4. Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять строительство Жилого дома, выполнять функции Генерального подрядчика и/или привлекать для строительства Жилого дома сторонние организации.

2.5. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора:

- у Застройщика отсутствуют аналогичные обязательства перед третьими лицами в отношении Квартиры (на момент заключения настоящего Договора им не заключены какие-либо договоры, на основании которых у третьих лиц возникает право собственности на Квартиру (договор участия в долевом строительстве, инвестиционный договор, предварительный договор и др.), либо в результате исполнения которых Застройщик не сможет исполнить свои обязательства по настоящему Договору);

- права требования на получение в собственность Квартиры не обременены правами третьих лиц, в споре, под арестом и запрещением не состоят, не уступлены, не переданы, не заложены, не обещаны никаким третьим лицам;

- все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены и/или заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

### **3. Права и обязанности Сторон**

#### **3.1. Застройщик обязуется:**

3.1.1. Осуществить все зависящие от него действия по государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

3.1.2. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц, за счет собственных и привлеченных средств, в том числе, за счет средств Участника долевого строительства, полностью и в срок, построить (создать) Жилой дом в соответствии с проектной документацией и обеспечить его сдачу в эксплуатацию.

3.1.3. Обеспечить своевременное финансирование строительства Жилого дома.

3.1.4. Обеспечить контроль за использованием денежных средств Участника долевого строительства исключительно для строительства Жилого дома.

3.1.5. После получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи в степени готовности, включающей выполнение работ, предусмотренных Приложением № 2 к Договору, при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору. При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

3.1.6. По письменному запросу Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Жилого дома.

3.1.7. Своевременно письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

3.1.8. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома (либо его нотариально удостоверенную копию) в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после его получения.

3.1.9. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства. В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры (в случаях, предусмотренных настоящим договором или Применимым законом), риск ее случайной гибели признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого акта или иного документа о передаче Квартиры.

3.1.10. Обязательство Застройщика по передаче Квартиры является встречным по отношению к обязательствам Участника долевого строительства по оплате Цены Договора.

3.1.11. Застраховать свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора и в соответствии с положениями Применимого закона, с учетом показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в Московской области, установленного федеральным органом исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, на день заключения настоящего договора.

#### **3.2. Застройщик вправе:**

3.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Жилого дома.

3.2.2. Внести в Жилой дом и (или) Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Жилой дом, в целом, и Квартира, в частности, будут отвечать требованиям проектной документации.

3.2.3. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором, а также в иных случаях в соответствии с действующим законодательством РФ.

#### **3.3. Участник долевого строительства обязуется:**

3.3.1. Оплатить Застройщику в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 4 настоящего Договора.

3.3.2. В день подписания Договора передать Застройщику комплект документов, необходимый со стороны Участника долевого строительства для государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

3.3.3. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Квартиры к передаче, приступить к ее принятию.

3.3.4. С момента получения Застройщиком Квартиры по акту приема-передачи Участник долевого строительства обязуется нести расходы по ее содержанию, в объеме своей доли принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте Жилого дома, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги, согласно действующим муниципальным тарифам, а также оплачивать услуги по вывозу мусора и т.п.

3.3.5. До момента регистрации права собственности на Квартиру не производить каких-либо ее перепланировок/перестроек (в том числе полный и частичный снос перекрытий, стен и перегородок, штробление стен и монолитных железобетонных перекрытий, перенос технических ниш, установка решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.п.) в ней. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Жилого дома (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений).

В случае нарушения Участником долевого строительства данного обязательства все убытки, возникающие у Застройщика, возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

В случае нарушения Участником долевого строительства данного обязательства, он самостоятельно несет риск наступления неблагоприятных последствий, связанных с приостановлением или отказом в государственной регистрации его права собственности на Квартиру в регистрирующих органах. При этом обязательства Застройщика, предусмотренные настоящим Договором, считаются надлежащим образом исполненными.

3.3.6. Оплатить расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

3.3.7. За свой счет осуществить действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

3.3.8. Участник долевого строительства не имеет права требовать передачи ему Застройщиком Квартиры до полной оплаты Цены Договора и оплаты расходов, предусмотренных п. 4.5.3 настоящего договора.

3.3.9. Компенсировать стоимость услуг специализированной организации, осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, по обмеру Жилого дома, а также расходы, связанные с постановкой Квартиры на кадастровый учет, соразмерно своей доле в сроки, определяемые соответствующим уведомлением Застройщика.

3.3.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

#### **3.4. Участник долевого строительства вправе:**

3.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

3.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих уплату Участником долевого строительства цены Объекта долевого строительства по Договору.

3.4.3. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

3.5. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность полученной друг от друга технической, финансовой, коммерческой и другой информации и примут все возможные меры для предотвращения разглашения этой информации.

### **4. Цена Договора. Порядок расчетов**

4.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек, НДС не облагается. Названная в настоящем пункте Цена Договора включает денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры в размере 94,23 % (девяносто четыре целых двадцать три сотых процента) и денежные средства в размере 5,77 % (пять целых семьдесят семь сотых процента) на оплату услуг Застройщика.

Оплата по Договору производится Участником долевого строительства посредством безотзывного покрытого аккредитива. Данный аккредитив подчиняется «Положению о правилах осуществления перевода денежных средств» (утв. Банком России 19.06.2012 № 383-П).

Указанный аккредитив должен быть открыт Участником долевого строительства в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» в пользу Застройщика в размере 100,00 (Сто и 00/100) процентов Цены Договора, указанной в настоящем пункте, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, установленного настоящим Договором.

Банк-эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву (далее – Банк):

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», сокращенное наименование – ПАО Сбербанк, местонахождение: Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19 (Генеральная лицензия на

осуществление банковских операций №1481 выдана Банком России 11 августа 2015 года, ИНН 7707083893, КПП — 773601001, БИК — 044525225). Получателем средств по аккредитиву является Застройщик.

Получателем средств по аккредитиву является Застройщик.

Срок действия аккредитива - 90 (девяносто) календарных дней с даты его открытия с возможностью пролонгации срока действия.

Все банковские комиссии и расходы по аккредитиву несет Участник долевого строительства.

Расходы по открытию аккредитива и проведению расчетов по аккредитиву несет Участник долевого строительства по тарифам Банка, действующим на день открытия аккредитива. Закрытие аккредитива осуществляется по истечении срока действия аккредитива (при отсутствии заявления о его пролонгации).

Застройщик извещается об открытии аккредитива путем передачи Банком экземпляра текста аккредитива с Уведомлением об авизовании аккредитива - в срок не позднее 3 (трех) банковских дней с даты его открытия.

Для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик предоставляет в Банк оригинал или нотариально удостоверенную копию настоящего Договора, содержащего отметку о его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Документы по аккредитиву могут быть представлены Застройщиком в Банк в электронном виде с использованием защищенных каналов связи между Застройщиком и Банком.

В случае если к дате подачи настоящего Договора на государственную регистрацию Участник долевого строительства не откроет безотзывный покрытый аккредитив, настоящий Договор считается не заключенным и не подлежит предоставлению на государственную регистрацию.

Платеж производится Банком путем перечисления безналичных денежных средств на счет Застройщика в течение 3 (трех) банковских дней с даты получения Договора в порядке, указанном в настоящем пункте.

Частичная оплата не предусмотрена. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.2. При этом любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора. Объект долевого строительства считается оплаченным полностью Участником долевого строительства с даты поступления полной суммы денежных средств, указанных в п.4.1 Договора, на расчетный счет Застройщика, а в случае увеличения фактической площади Объекта долевого строительства по завершению строительства, также при условии поступления суммы необходимой доплаты от Участника долевого строительства в соответствии с п. 4.3 Договора на расчетный счет Застройщика.

4.3. В случае если фактическая площадь Квартиры по результатам кадастрового учета органами кадастрового учета будет отличаться в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от площади Квартиры, указанной в пункте 1.3 настоящего Договора, то Цена Договора подлежит соответствующему изменению, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение/акт к настоящему Договору, в связи с чем стороны производят дополнительные расчеты за всю излишнюю либо недостающую площадь Квартиры по данным обмеров органов технической инвентаризации.

В случае неоплаты Участником долевого строительства указанных средств в установленный срок, Застройщик имеет право расторгнуть (отказаться от исполнения в одностороннем внесудебном порядке) настоящий договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.4. После проведения всех расчетов между Участником долевого строительства и Застройщиком по настоящему Договору стороны свидетельствуют в Акте приема-передачи Квартиры о том, что обязательство по уплате Цены Договора исполнено Участником долевого строительства надлежащим образом и в полном объеме.

4.5. Помимо оплаты Цены Договора Участник долевого строительства самостоятельно несет следующие расходы:

4.5.1. по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора;

4.5.2. по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Квартиру;

4.5.3. за изготовление (выдачу) документов технического и кадастрового учета и иных документов, которые в соответствии с действующим законодательством необходимы для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру. Тарифы за выдачу указанных документов устанавливаются соответствующими органами и организациями.

4.5.4. по оплате коммунальных услуг, по внесению платы за содержание и ремонт Квартиры, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Жилым домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Жилом доме, по оплате услуг охраны общего имущества Жилого дома, по внесению платы за вывоз строительного мусора, - по тарифам и на условиях, установленных Управляющей организацией и настоящим договором.

Расходы, указанные в п.4.5.3 настоящего договора, должны быть оплачены Участником долевого строительства до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры. Застройщик имеет



право не передавать Участнику долевого строительства Квартиру до полного выполнения последним обязанностей, установленных п.4.5.3 настоящего договора.

4.6. Затраты на строительство Квартиры включают в себя финансирование всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Квартиры, в том числе возмещение затрат на приобретение, а также оформление права собственности или права аренды на земельные участки; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также проведение государственной экспертизы проектной документации; строительство систем инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат на благоустройство территории в соответствии с проектной документацией; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения; а также расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Квартиры в соответствии с постановлениями, контрактами и договорами, осуществляемые путем расчетов со всеми Участниками долевого строительства, принимающими участие в строительстве Квартиры. Денежные средства Участника долевого строительства могут быть направлены на покрытие заемных средств, фактически израсходованных на строительство Квартиры, а также на уплату процентов по кредиту. Полученная экономия (разница между внесенными Участником долевого строительства денежными средствами и фактическими расходами на строительство) остается в распоряжении Застройщика в качестве дополнительного вознаграждения за оказание услуг Застройщика, возврату Участнику долевого строительства не подлежит, на что Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие. Образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика.

Денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в качестве стоимости услуг Застройщика, используются Застройщиком по собственному усмотрению.

## 5. Порядок передачи Квартиры

5.1. Застройщик обязуется в срок, указанный в п. 2.3 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору, включая обязанность по уплате Цены Договора в полном объеме, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиру (встречное исполнение), для чего не позднее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 2.3 настоящего Договора, направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с настоящим Договором, о необходимости проведения сторонами сверки расчетов и о готовности Квартиры к передаче Участнику долевого строительства. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия им Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства по принятию Квартиры.

### **\*Вариант для супругов (совместная собственность, без брачного договора):**

5.1. Застройщик обязуется в срок, указанный в п. 2.3 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору, включая обязанность по уплате Цены Договора в полном объеме, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиру (встречное исполнение) **в общую совместную собственность**, для чего не позднее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 2.3 настоящего Договора, направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с настоящим Договором, о необходимости проведения сторонами сверки расчетов и о готовности Квартиры к передаче Участнику долевого строительства. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия им Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства по принятию Квартиры.

### **\*Вариант для долевых собственников (в т.ч. супруги с брачным договором):**

5.1. Застройщик обязуется в срок, указанный в п. 2.3 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору, включая обязанность по уплате Цены Договора в полном объеме, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиру (встречное исполнение) в общую долевую собственность (гр. \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) доли и гр. \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) доли в праве общей долевой собственности), для чего не позднее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 2.3 настоящего Договора, направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с настоящим Договором, о необходимости проведения сторонами окончательных расчетов (в связи с увеличением/уменьшением Общей площади Квартиры) и о готовности Квартиры к передаче Участнику долевого строительства. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия им Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства по принятию Квартиры.

5.2. В случае превышения Общей площади Квартиры (п.4.3 настоящего Договора) Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней или в иной срок, установленный в уведомлении,

производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика. Оплата должна быть произведена не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до подписания Акта приема-передачи.

5.3. В случае уменьшения Общей площади Квартиры (п.4.3 настоящего Договора) возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

5.4. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Применимым законом и разделом 9 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

5.5. Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи (лично или через доверенное лицо, полномочия которого подтверждаются нотариально удостоверенной доверенностью) в течение 14 (Четырнадцати) дней с момента получения уведомления Застройщика, но не позднее истечения срока, предусмотренного настоящим Договором для передачи Застройщиком Квартиры и принятия ее Участником долевого строительства.

5.6. Квартира передается Участнику долевого строительства по соответствующему Акту приема-передачи в степени строительной готовности и инженерного обеспечения согласно условиям настоящего Договора, проектной документации, требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований.

5.7. Стороны исходят из того, что свидетельством качества передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, ее соответствия строительным нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, является разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

5.8. До подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть выявлены и установлены при обычном способе осмотра. Обнаруженные недостатки Квартиры фиксируются сторонами в соответствующем Акте и подлежат устранению Застройщиком в согласованный Сторонами срок. Устранение всех выявленных согласно Акту недостатков является основанием для подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

Участник долевого строительства вправе ссылаться на выявленные при принятии Квартиры недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном сторонами Акте о выявленных недостатках.

Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Квартиры, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 3 (три) календарных месяца. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

5.9. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в установленные настоящим Договором сроки без письменного объяснения Участником долевого строительства уважительности причин просрочки принятия Квартиры Участником долевого строительства, в том числе при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства уведомления Застройщика о необходимости принятия им Квартиры и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в разделе 14 настоящего Договора почтовому адресу, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры, вправе составить односторонний Акт о передаче Квартиры, что является моментом надлежащего исполнения обязанности Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в установленные настоящим Договором сроки, Застройщик не несет ответственности за сохранность, а также изменение состояния и качества Квартиры.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Квартиры в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Квартиры Участнику долевого строительства и датой прекращения предусмотренного Применимым законом залога является дата составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи.

5.10. Все обязательства сторон по настоящему Договору считаются исполненными надлежащим образом в полном объеме с момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

5.11. С даты подписания Акта приема-передачи Квартиры (с даты составления одностороннего Акта о передаче Квартиры) Участник долевого строительства несет риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, становится ответственным за ее сохранность и приобретает обязательства по уплате всех издержек, связанных с ее содержанием, техническим обслуживанием и обеспечением надлежащего санитарного состояния.



5.12. Не позднее даты подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязуется подписать с Управляющей организацией соответствующий договор на управление и эксплуатационное обслуживание Квартиры, в том числе мест общего пользования Жилого дома, и предоставление коммунальных услуг.

5.13. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (Пять) лет со дня подписания Застройщиком Акта приемки Жилого дома законченного строительством.

Гарантийные сроки на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого дома, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта одного из объектов долевого строительства Жилого дома с соответствующим участником долевого строительства.

При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры либо вследствие ремонта Квартиры, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **6. Уступка прав требования**

6.1. Участник долевого строительства вправе, в соответствии с нормами законодательства о перемене лиц в обязательстве, после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга, полностью или частично уступить принадлежащие ему по настоящему Договору права требования на Квартиру одному или нескольким лицам, при условии получения письменного согласия Застройщика на такую уступку (передачу).

6.2. Уступка участником долевого строительства прав требования и/или перевод долга по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

6.3. Уступка прав требования и/или перевод долга оформляются отдельным договором, подписываемым Участником долевого строительства и третьим лицом (Новым участником долевого строительства). Уступка прав требования по Договору, в том числе с переводом долга, и переход права требования на третье лицо подлежат государственной регистрации в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и вступает в силу с момента такой регистрации.

6.4. Расходы по регистрации Договора уступки права требования несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

6.5. Государственная регистрация Договора уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно.

6.6. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику один экземпляр Договора уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу с отметкой регистрирующего органа в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней после получения Договора уступки прав требований по настоящему Договору третьему лицу с отметкой о государственной регистрации из регистрирующего органа.

6.7. В случае не предоставления Застройщику экземпляра Договора уступки права требования по Договору с отметкой о государственной регистрации Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства выплаты штрафа в размере 1 (одного) % от суммы, указанной в п. 4.1 настоящего Договора.

6.8. Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику сумму в размере 2 (двух) % от Цены Договора в качестве платы за согласование Застройщиком Договора уступки права требования. Оплата указанной суммы производится Участником долевого строительства до момента получения такого согласования путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

## **7. Особые условия**

7.1. Распоряжение помещениями Жилого дома производится Застройщиком с учетом того, что право общей долевой собственности участников долевого строительства на Жилой дом и, следовательно, преимущественное право покупки, возникают только после государственной регистрации прав участников долевого строительства на Жилой дом, в силу чего правила статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации о преимущественном праве покупки не применяются к отношениям передачи прав требования на объекты долевого строительства в Жилом доме.

7.2. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог Земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Жилого дома, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями.

7.3. Характеристики Земельного участка, указанные в п. 1.2. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Жилого дома.

7.4. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного Земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также Застройщик дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

7.5. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из Земельного участка, включая раздел Земельного участка и/или выдел из Земельного участка иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка.

7.6. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ.

7.7. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (Земельного участка), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

7.8. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из Земельного участка залог в обеспечение обязательств Застройщика в соответствии со ст.13-15 Применимого закона распространяется и сохраняется только в отношении вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора.

7.9. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из Земельного участка залог вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Жилой дом, в котором расположена Квартира, являющийся предметом настоящего Договора, прекращается с даты государственной регистрации права собственности Застройщика на вновь образованный земельный участок, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Жилой дом.

7.10. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на прекращение залога вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Жилой дом, в котором расположена Квартира.

7.11. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Жилой дом, в котором расположена Квартира.

7.12. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Жилой дом, в котором расположена Квартира, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

7.13. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик Земельного участка, на образование иных земельных участков из Земельного участка, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в настоящем договоре. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения настоящего Договора распространяются на Нового Участника долевого строительства.

7.14. По окончании строительства Жилому дому и Квартире будут присвоены почтовый адрес и

номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Квартиры подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета. Почтовый адрес Квартиры, номера Квартиры и площадь Квартиры по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи Квартиры.

7.15. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с Применимым законом возникнут обстоятельства, при которых Застройщик обязан вернуть денежные средства Участнику долевого строительства, Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, т.е. любого нотариуса Московской области, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

7.16. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в Договоре. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры).

7.17. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Жилом доме и (или) изменения в Квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

7.18. Стороны пришли к соглашению, что под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и Жилого дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

7.19. Участник долевого строительства уведомлен, что Земельный участок находится в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций №1481 выдана Банком России 11 августа 2015 года, ИНН 7707083893, КПП — 773601001, БИК — 044525225) на основании Договора ипотеки № 3775-И1 от 24.08.2017 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 08.09.2017 года за № 50:22:0050203:10987-50/022/2017-1.

## **8. Основания и порядок досрочного расторжения Договора**

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательства по уплате Цены Договора в полном объеме, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке и привлечь другое лицо для участия в долевом строительстве Жилого дома в части Квартиры через 30 (тридцать) дней после предварительного письменного уведомления Участника долевого строительства о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

В этом случае Застройщик освобождается от обязательств перед Участником долевого строительства по передаче ему Квартиры и возвращает Участнику долевого строительства фактически внесенные им по настоящему Договору денежные средства в счет уплаты Цены Договора в порядке, предусмотренном п. 8.2 настоящего Договора без начисления Застройщику неустоек, штрафов, пеней, а также процентов за пользование чужими денежными средствами.

8.2. Фактически внесенные Участником долевого строительства денежные средства в счет уплаты Цены Договора возвращаются Застройщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора после получения Застройщиком соответствующего письменного заявления Участника долевого строительства с указанием реквизитов для произведения платежа. Если по истечении указанного срока Участник

долевого строительства не обратился за получением денежных средств, либо не указал в своем заявлении реквизиты для произведения платежа, Застройщик обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту своего нахождения, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

8.3. При неисполнении Застройщиком обязанности по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи на два месяца, за исключением случаев уклонения (бездействия) Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать возврата фактически внесенных им денежных средств в счет уплаты Цены Договора в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора после предъявления соответствующего требования Участника долевого строительства.

8.4. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор и в других случаях, предусмотренных Применимым законом. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора, кроме случаев, предусмотренных Применимым законом, не допускается.

8.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по письменному соглашению Сторон до момента передачи Квартиры с учетом выплаты Стороной, желающей расторгнуть настоящий Договор по основаниям, не предусмотренным Применимым законом, отступного в размере 10 (Десяти) % от Цены Договора.

8.6. В случаях, предусмотренных п.п. 8.1 - 8.4 настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения.

В случае, предусмотренном п. 8.5 настоящего Договора, Договор считается расторгнутым с даты, указанной в письменном соглашении Сторон.

8.7. При расторжении настоящего Договора Сторонами, органом, осуществляющим государственную регистрацию прав вносится соответствующая запись о расторжении договора участия в долевом строительстве по заявлению одной из Сторон такого договора с приложением документов, подтверждающих его расторжение.

8.8. Не допускается прекращение обязательств Застройщика по настоящему Договору иным способом, нежели надлежащее исполнение и способы, предусмотренные Применимым законом и настоящим Договором.

8.9. В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

8.10. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

## **9. Ответственность Сторон**

9.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам, вытекающим из настоящего Договора, в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны исходили из того, что у них имеется общая цель – долевое строительство Жилого дома, в силу чего нарушение денежного обязательства Участником долевого строительства существенно затрудняет достижение указанной цели и причиняет вред другой стороне и иным заинтересованным в окончании строительства Жилого дома участникам долевого строительства.

9.3. Стороны пришли к соглашению, что настоящий Договор заключен в соответствии со ст. 8 и п. 2 ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации и при его толковании Стороны будут руководствоваться положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Применимого закона.

9.4. Стороны не несут ответственности за полное или частичное неисполнение (просрочку исполнения) обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение (просрочка исполнения) явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (стихийных бедствий, массовых беспорядков, военных действий, террористических актов, действий государственных и муниципальных органов и их должностных лиц, забастовок, массовых общественных акций, издания законодательных актов и (или) иных нормативных правовых актов, изменяющих правовой режим настоящего Договора и (или) права и обязанности Сторон и другие обстоятельства, носящие чрезвычайный и (или) непреодолимый характер), непосредственно повлиявших на исполнение обязательств сторон, и за наступление которых ни одна из Сторон не отвечает. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы не относится отсутствие у должника необходимых денежных средств. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х (трех) месяцев, стороны вправе расторгнуть настоящий Договор по соглашению сторон без уплаты отступного, штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

9.5. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа в счет уплаты Цены Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в месте

заключения Договора на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.6. Стороны вправе требовать возмещения возникших убытков, если таковые были вызваны виновными действиями противоположной по договору Стороны. Убытки возмещаются в размере реального ущерба в объеме, не покрытом неустойкой. Стороны пришли к соглашению и исходят из условия, что размер упущенной выгоды признается сторонами равным нулю ввиду особенностей настоящего договора и целей Сторон, заключивших настоящий Договор, а именно участие в долевом строительстве Жилого дома с последующим возникновением у Участника долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства для личных, бытовых и иных нужд Участника долевого строительства, не связанных с предпринимательской деятельностью.

9.7. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены настоящего договора, а также в случае расторжения настоящего договора по соглашению Сторон по инициативе Участника долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком предусмотренных настоящим договором обязательств, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10 (десять) процентов от Цены настоящего договора в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего договора, если соглашением Сторон не будет определен иной срок.

9.8. В случае нарушения обязанности по п. 3.3.5 Договора и соответствующих условий Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

## **10. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика**

10.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства, исполнение обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Применимым законом и настоящим Договором, а также исполнение обязательств Застройщика по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся последнему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Квартиры, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами денежных средств, обеспечиваются залогом в порядке, установленном статьями 13 - 15 Применимого закона.

10.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по Договору Застройщик до государственной регистрации Договора производит за свой счет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры по Договору в соответствии с требованиями, установленными в ст. 15.2 Применимого закона.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с условиями страхования, изложенными в Правилах страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче квартиры по настоящему договору, а также со сведениями о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации Договора и действует до момента передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства.

## **11. Действие Договора**

11.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, и считается заключенным с даты такой регистрации.

11.2. Настоящий договор действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств. Заключение настоящего Договора прекращает действие всех предыдущих договоренностей, соглашений Сторон и обязательств из них вытекающих.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры.

Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет Застройщика в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры.

11.3. Настоящий Договор может быть изменен и дополнен исключительно по обоюдному письменному согласию Сторон, оформляемому в форме дополнительного соглашения к Договору, которое является его неотъемлемой частью и имеет равную с ним юридическую силу с момента осуществления государственной регистрации дополнительного соглашения в установленном законом порядке.

11.4. Недействительность отдельных положений настоящего Договора не влечет недействительности всего Договора в целом.

## **12. Государственная регистрация настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру**

12.1. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав в течение 7 (семи) рабочих дней с даты подписания Договора, в т.ч. представить в указанный срок все необходимые для регистрации Договора документы. Расходы по оплате государственной пошлины в связи с государственной регистрацией Договора Стороны несут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. После передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры по Акту приема-передачи последний вправе обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру.

12.3. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру возникает с момента государственной регистрации такого права органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в соответствии со ст. ст. 130, 131, 219 Гражданского кодекса Российской Федерации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Государственная регистрация возникновения права собственности Участника долевого строительства на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ней права общей долевой собственности Участника долевого строительства на общее имущество Жилого дома в части, пропорциональной площади Квартиры Участника долевого строительства.

12.4. Участник долевого строительства вправе заключить с третьим лицом возмездный договор поручения об оказании содействия в регистрации настоящего Договора и/или права собственности на Квартиру, предоставив такому лицу документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации для регистрации настоящего Договора и/или права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

## **13. Заключительные положения**

13.1. Договор составлен в **трех** идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, **один** - для Застройщика, **один** экземпляр для Участника долевого строительства и **один** – для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

**\*Вариант для супругов (совместная собственность, без брачного договора):**

13.1. Договор составлен в **трех** идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, **один** - для Застройщика, **один** экземпляра для Участника долевого строительства и **один** – для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

**\*Вариант для долевых собственников (в т.ч. супруги с брачным договором):**

13.1. Договор составлен в \_\_\_\_\_ идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, **один** - для Застройщика, \_\_\_\_\_ экземпляров для Участника долевого строительства и **один** – для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

13.2. При разрешении споров стороны руководствуются настоящим Договором, а в случаях, не урегулированных настоящим Договором – действующим законодательством Российской Федерации согласно п. 8.3 настоящего Договора.

13.3. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Квартиры с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения.

**13.4.** При изменении Застройщиком своих реквизитов: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, номера расчетного счета и т.п., - Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней о соответствующем изменении путем размещения соответствующей информации на сайте [www.kvartalkotelniki.ru](http://www.kvartalkotelniki.ru).

13.5. При изменении Участником долевого строительства реквизитов: ФИО, паспортных данных, места жительства, почтового адреса и т.п., - Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика в течение 10 (Десяти) календарных дней о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность Участника долевого строительства за вызванные этим последствия.

До получения информации Застройщиком о произошедших изменениях у Участника долевого строительства, уведомления, выполненные Застройщиком по предыдущим реквизитам, считаются исполненными надлежащим образом.

В случае не уведомления Застройщика о вышеуказанных изменениях Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства выплаты штрафа в размере 1 (одного) % от суммы, указанной в п. 4.1 настоящего Договора.



13.6. Если иное не установлено в настоящем Договоре, все уведомления, извещения, требования и претензии, а так же иная официальная переписка должны направляться Сторонами в письменной форме по адресу, указанному в настоящем Договоре в качестве почтового, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо вручаться лично под расписку.

13.7. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность полученных по настоящему Договору сведений.

13.8. Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.

13.9. Структура настоящего Договора, а также наименования его разделов применяются сторонами в настоящем Договоре для удобства его понимания и не влияют на юридический смысл его содержания.

13.10. Настоящим Стороны согласились с нижеследующими положениями по обработке персональных данных, предоставляемых Участником долевого строительства Застройщику в целях исполнения Договора:

13.10.1. Под обработкой персональных данных Участника долевого строительства (субъекта персональных данных) понимаются действия (операции) Застройщика с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных в архиве Застройщика.

13.10.2. Настоящее Соглашение действует в течение срока действия Договора и не менее трех лет с момента расторжения/исполнения Договора.

13.10.3. Заключение настоящего Договора признается Сторонами согласием Участника долевого строительства, исполненным в простой письменной форме, на обработку следующих персональных данных: фамилии, имени, отчества; даты рождения; почтовых адресов (по месту регистрации и месту жительства для контактов); сведений о гражданстве; номере основного документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства, сведений о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе; номерах телефонов; номерах факсов; адресах электронной почты (E-mail). По окончании обработки персональных данных Участника долевого строительства Застройщик, не ранее истечения предусмотренных действующим законодательством сроков хранения документов, содержащих персональные данные, обеспечивает их уничтожение.

13.10.4. Участник долевого строительства, в целях исполнения настоящего Договора, предоставляет Застройщику право осуществлять следующие действия (операции) с персональными данными:

- сбор и накопление;
- хранение в течение срока действия Договора и не менее, чем установленные нормативными документами сроки хранения отчетности, но не менее трех лет, с момента даты прекращения действия Договора;
- уточнение (обновление, изменение); - использование; - уничтожение; - обезличивание;
- передача, в т.ч. трансграничная, третьим лицам, с соблюдением мер, обеспечивающих защиту персональных данных от несанкционированного доступа.

Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства. При этом Участник долевого строительства согласен с тем, что такой отзыв может повлечь соответствующие последствия. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

13.10.5. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию. Участник долевого строительства ознакомился и согласен с ней, данная информация ему полностью понятна.

Учинение подписи Участника долевого строительства на настоящем договоре является подтверждением его ознакомления и принятия всех условий настоящего договора и приложений к нему, а также подтверждением получения Участником долевого строительства от Застройщика всей указанной в настоящем договоре информации.

13.10.6. Настоящий договор имеет следующие приложения:

Приложение № 1. План Квартиры с расположением на этаже.

Приложение № 2. Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Квартире.

## 14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

**Застройщик:****ООО «Котельники»**

Юридический адрес:

143421, Московская обл.,

Красногорский район, 26 км автодороги

Балтия, территория Бизнес-центра Рига-Ленд

строение А, 4 этаж, комната 3, офис 5/1

ИНН: 5024154009 КПП: 502401001

Банковские реквизиты:

р/с № 40702810838000087535

в ПАО Сбербанк г. Москва

к/с № 30101810400000000225

БИК 044525225

ОКПО 01349992

**Генеральный директор**\_\_\_\_\_ **Н.П. Терешина**

м.п.

**«Участник долевого строительства»**

Гр. \_\_\_\_\_, дата

рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина

Российской Федерации: \_\_\_\_\_ №

\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи:

\_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_,

зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_

Почтовый адрес: \_\_\_\_\_.

телефон: \_\_\_\_\_

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

Гр. \_\_\_\_\_, дата

рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ №

\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи:

\_\_\_\_\_ года, код подразделения:

\_\_\_\_\_, зарегистрированный(-ая) по

адресу: \_\_\_\_\_.

Почтовый адрес: \_\_\_\_\_

телефоны: \_\_\_\_\_

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

План Квартиры с расположением на этаже

«Застройщик»  
ООО «Котельники»

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Н.П. Терешина/

м.п.

«Участник долевого строительства 1»

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

«Участник долевого строительства 2»

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

## Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Квартире

Общестроительные работы

1.1. Устройство перегородок:

Межкомнатная разметка: местоположение обозначено без возведения перегородок.

Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются Участником долевого строительства.

2. Санитарно-технические работы и оборудование:

2.1. Холодное и горячее водоснабжение.

Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки, унитазы. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками.

Сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт-унитазы, мойки) не устанавливается.

В ванной комнате предусматривается устройство проводника, присоединенного к трубе холодного водоснабжения для выполнения основной системы уравнивания потенциалов.

Работы по заземлению ванн выполняются Участником долевого строительства.

2.2. Фекальная канализация:

Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек).

Работы по устройству трубных разводов для подключения сантехприборов выполняются Участником долевого строительства.

2.3. Система отопления:

Выполняется в объеме проекта.

3. Электромонтажные работы и оборудование

3.1. Электромонтажные работы:

Около входной двери в квартиру устанавливается квартирный щиток, в котором предусмотрена установка на вводе - автоматический выключатель и УЗО, сдвоенная розетка с заземляющими контактами.

Электрическая разводка по квартире не производится;

Плиты не поставляются и не устанавливаются.

3.2. Слаботочные системы (радио, телефонизация, телевидение, ОДС) выполняются в объеме проекта на окончное устройство без ввода в квартиру.

3.3. Пожарная система ППА и ДУ выполняется в объеме проекта. Пожарные извещатели в соответствии с нормами.

4. Отделочные работы:

4.1. Штукатурные работы выполняются в объеме, необходимом для проведения обмеров органами БТИ;

- выполняется установка входных дверных блоков;

- выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен с комплектацией скобяными изделиями по проекту;

- остекление балконов и лоджий – согласно проекту.

4.2. Подоконные доски не устанавливаются.

4.3. Выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются.

4.4. Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах - не устанавливаются.

Стороны пришли к соглашению, что описание Квартир является предварительным, поскольку Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение изменений в одностороннем порядке, о чем Участник долевого строительства будет уведомлен перед подписанием Акта приема-передачи Квартиры.

«Застройщик»  
ООО «Котельники»

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Н.П. Тершина  
м.п.

«Участник долевого строительства 1»

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

«Участник долевого строительства 2»

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