

# Договор участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_

г.о. Мытищи  
Московской области

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Альфа» (ООО «Альфа»)**, местонахождение: 141011, Московская область, г.о.Мытищи, г.Мытищи, улица Карла Маркса, дом 4, этаж 3, помещение 9; зарегистрировано 21 мая 2003 года ОГРН 1037723020521, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006281454 выдано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №23 по Юго-Восточному административному округу г.Москвы; ИНН 7723335957, КПП 502901001, в лице Генерального директора Сорокина Дмитрия Леонидовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Застройщик, с одной стороны, и

**Гр. РФ** \_\_\_\_\_, «\_\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения – \_\_\_\_\_, пол – \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства» («Участник»), с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) малоэтажный многоквартирный дом (далее – «Дом») и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи (Акту допуска в квартиру) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома.

Домом по смыслу настоящего Договора является: малоэтажный многоквартирный дом корпус \_\_\_\_, строящийся по адресу: Московская область, г.о. Мытищи, п.Нагорное, строительство которого ведет Застройщик.

Основные характеристики Дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	
Назначение	
Этажность	
Общая площадь	
Материал наружных стен	
Материал поэтажных перекрытий	
Класс энергоэффективности	
Класс сейсмостойкости	

Строительство Дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером: \_\_\_\_\_.

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом многоквартирного Дома, которому после завершения строительства будет присвоен почтовый адрес.

Планируемый срок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию: \_\_\_\_\_

Застройщик осуществляет строительство многоквартирного Дома в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 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» (далее - «Закон № 214 - ФЗ») на основании следующих документов:

- Договор аренды земельного участка № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области \_\_\_\_\_ г. номер регистрации № \_\_\_\_\_;

- Разрешение на строительство № \_\_\_\_\_

Проектная декларация размещена Застройщиком в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») по адресу: [www.alfa-nagornoe.ru](http://www.alfa-nagornoe.ru).

1.2. Объектом долевого строительства (далее – «Объект») являются входящие в состав многоквартирного Дома:

а) «Квартира»:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Условный номер № квартиры	
Общая строительная площадь, кв.м	
Общая площадь, кв.м.	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Подъезд/корпус/секция	
Количество комнат	
Площадь комнаты-1, кв. м	
Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв. м	
Площадь сан.узла, кв.м.	
Площадь балкона-1, кв.м.	
№ по часовой стрелке от лифтового холла	

Для расчета цены настоящего Договора Стороны вводят понятие - **Общая строительная площадь**. Общая строительная площадь включает в себя площадь Квартиры, площадь балконов, лоджий, веранд и террас, соединенных непосредственно с Квартирой, учитываемая с применением понижающего коэффициента 0,3 для балконов и 0,5 для лоджий. Общая строительная площадь по настоящему договору ориентировочно составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **кв. м.**

Квартира указана на плане \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **этажа** многоквартирного Дома, являющемся Приложением №1 к Договору.

Техническое описание состояния Квартиры на момент передачи ее Участнику долевого строительства указано в приложении №2 к Договору;

б) доля в общем имуществе многоквартирного Дома.

Под долей в общем имуществе многоквартирного Дома понимается доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного Дома, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства как собственнику Объекта долевого строительства в многоквартирном Доме на праве общей долевой собственности.

Характеристики Квартиры являются проектными и могут быть скорректированы в ходе строительства.

1.3. Общая строительная площадь и номер Квартиры, указанные в настоящем разделе Договора, подлежат уточнению после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома и проведения обмеров уполномоченным органом технического учета и инвентаризации.

1.3.1. Если по итогам проведения обмеров уполномоченным органом технического учета и инвентаризации фактическая строительная площадь Квартиры будет отличаться от Общей строительной площади (определена в подпункте «а» пункта 1.2. Договора) на 0,25 кв.м и менее в

большую либо меньшую сторону, такое изменение считается несущественным и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора либо изменения цены Объекта.

1.3.2. Если по итогам проведения обмеров уполномоченным органом технического учета и инвентаризации фактическая строительная площадь Квартиры будет отличаться от Общей строительной площади (определена в подпункте «а» пункта 1.2. Договора) на 0,25 кв.м. до 5%, включительно, в большую либо меньшую сторону, такое изменение не является основанием для отказа от исполнения настоящего Договора, его расторжения или изменения, за исключением цены Объекта. Перерасчет цены в таком случае производится в порядке, установленном п. 3.2.1 и п. 3.2.2 настоящего Договора.

1.3.3. Если по итогам проведения обмеров уполномоченным органом технического учета и инвентаризации фактическая строительная площадь Квартиры будет отличаться от Общей строительной площади (определена в подпункте «а» пункта 1.2. Договора) более чем на 5% в большую либо меньшую сторону, Участник вправе в течение одного месяца со дня, когда ему стало известно о таком отклонении, в одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора. В этом случае возврат уплаченных им денежных средств производится в порядке, предусмотренном п. 8.9. настоящего Договора. Если Участник в течение одного месяца со дня, когда ему стало известно о таком отклонении, не заявит об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора, такое изменение площади Квартиры не будет являться основанием для отказа от исполнения настоящего Договора, его расторжения или изменения, за исключением цены Объекта. Перерасчет цены в таком случае производится в порядке, установленном п. 3.2.1. и п.3.2.2. настоящего Договора.

1.4. После передачи Объекта Участнику, он поступает во владение, пользование и распоряжение Участника.

## **2. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН**

2.1. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Одновременно у него возникает доля в праве собственности на Общее имущество многоквартирного дома, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

## **3. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.**

3.1. Цена Договора определяется исходя из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля 00 копеек за один квадратный метр Общей строительной площади Квартиры и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Цена Договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Квартиры, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Дому территории, на выполнение работ по возведению балконов/лоджий, иных работ, необходимых для ввода Дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в размере 90% от Цены Договора, а также затраты на оплату услуг Застройщика в размере 10% от Цены Договора.

Сумма экономии Застройщика, которая может остаться по итогам реализации инвестиционного проекта в части строительства Дома является дополнительной оплатой услуг Застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежит.

3.2. Цена Договора не подлежит изменению за исключением случаев, указанных в настоящем пункте. Цена Договора подлежит перерасчету в следующих случаях:

3.2.1. Если по итогам проведения обмеров уполномоченным органом технического учета и инвентаризации фактическая строительная площадь Квартиры будет отличаться от Общей строительной площади (определена в подпункте «а» пункта 1.2. Договора) от 0,25 кв.м до 5% включительно, Участник по письменному требованию Застройщика обязан в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения требования произвести доплату за увеличившуюся площадь, исходя из стоимости квадратного метра, установленного п. 3.1 настоящего Договора.

3.2.2. Если по итогам проведения обмеров уполномоченным органом технического учета и инвентаризации фактическая строительная площадь Квартиры будет отличаться от Общей строительной площади (определена в подпункте «а» пункта 1.2. Договора) от 0,25 кв.м до 5% включительно, Застройщик по письменному требованию Участника обязан в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения требования возвратить Участнику часть цены Договора пропорционально уменьшению площади Квартиры, исходя из стоимости квадратного метра, установленного п. 3.1 настоящего Договора.

3.3. Уплата цены Договора производится Участником на расчетный счет Застройщика за счет собственных средств.

3.4. Участник уплачивает Цену Договора на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

3.4.1. Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. подлежит оплате Участником в течение 7 (Семи) дней после государственной регистрации настоящего Договора в государственном органе, осуществляющем регистрацию прав.

3.5. Уплата цены Договора производится Участником в российских рублях путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо путем их внесения в кассу Застройщика.

3.6. В случае внесения платежей в оплату цены Договора на расчетный счет Застройщика Участник несет ответственность за надлежащее указание платежных реквизитов. Платеж должен быть произведен на счет, указанный в настоящем Договоре, если только Застройщик письменно не уведомил Участника о смене своих платежных реквизитов. В случае получения от Застройщика уведомления о смене его платежных реквизитов Участник обязан производить платежи по новым реквизитам.

3.7. При внесении платежей в счет оплаты цены Договора Участник обязан указывать номер и дату настоящего Договора и несет все риски того, что в случае их неуказания платеж не будет учтен.

3.8. Платеж считается произведенным: в день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Стороны несут ответственность за нарушение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

4.2.2. Уведомлять Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 13 договора, в срок, не превышающий 10 (десяти) календарных дней со дня получения документа о произошедших изменениях. Для этого Участник долевого строительства передает Застройщику копии документов, подтверждающих произошедшие изменения фамилии/места жительства/паспорта, а в случае изменения номера телефона, почтового адреса для связи или банковских реквизитов письменно сообщает новые данные Застройщику.

4.2.3. Принять от Застройщика указанную в п. 1.2 Договора Квартиру в порядке и в сроки, установленные разделом 5 настоящего Договора.

4.2.4. До момента государственной регистрации права собственности на Объект не производить в нем работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию Квартиры и Объекта в целом, не нарушать проектную целостность Квартиры, в т.ч. обеспечить сохранность звукоизоляции полов, а также не производить в Квартире и Объекте работы, которые затрагивают фасад здания, элементы фасада и несущие стены здания.

4.2.5. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта в соответствии с п. 4.3.4 настоящего Договора, у Участника возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.2.6. Не позднее 3-х рабочих дней с момента подписания Акта приемки-передачи Объекта заключить с управляющей организацией Договор управления многоквартирным Домом и внести на счет управляющей организации плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе за вывоз КГМ, авансом за 4 (четыре) месяца начиная от даты подписания Акта приемки-передачи Объекта или Акта допуска.

### **4.3. Права и обязанности Застройщика:**

4.3.1. Застройщик обязан осуществить строительство Дома и обеспечить его ввод в эксплуатацию.

4.3.2. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект по Акту приема-передачи в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора. При этом Стороны Договора согласились, что передача Объекта может быть осуществлена досрочно.

4.3.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств (в том числе по уплате пеней и штрафов, если они были начислены), предусмотренных настоящим Договором и(или) законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком. При этом Застройщик освобождается как от ответственности за непередачу Объекта в срок, установленный настоящим Договором, так и от штрафных санкций.

4.3.4. Застройщик имеет право на основании Акта допуска предоставить Участнику долевого строительства доступ на Объект для проведения отделочных работ в Квартире.

## **5. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Передача Объекта производится после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Срок передачи Объекта не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

5.2. Передача Объекта производится по рабочим дням с 9 до 18 часов местного времени. По согласованию Сторон передача Объекта может производиться в иное время.

5.3. В целях установления точного времени передачи Объекта Застройщик не позднее, чем за один месяц до установленного п. 5.1 настоящего Договора срока, направляет Участнику извещение о готовности Объекта к передаче. Извещение считается полученным в порядке, установленном в разделе 12 настоящего Договора.

5.4. Участник обязан приступить к приемке Объекта в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения извещения, предусмотренного п.5.3 настоящего Договора. Застройщик вправе предложить в извещении точное время приема Объекта; если Участник не согласен с этим временем, он должен незамедлительно по получении извещения (в течение одного рабочего дня) известить об этом Застройщика любым доступным способом, предусмотренным настоящим Договором, после чего Стороны согласовывают точное время передачи Объекта. В отсутствие извещения Участника о невозможности приемки Объекта в предложенное время Участник считается согласившимся с предложенным временем и несет ответственность за несвоевременное принятие Объекта.

5.5. При уклонении Участника от принятия Объекта в срок, указанный в п.5.4 настоящего Договора, в том числе в случае невостремления извещения из почтового отделения, или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев:

- со дня, когда истек установленный п. 5.4. настоящего Договора срок для приема Участником Объекта или

- со дня, указанного в извещении, направленном Застройщиком в соответствии с п. 5.3. настоящего Договора,

вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта.

С момента составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта в соответствии с настоящим пунктом риск случайной гибели или ухудшения состояния Объекта признается

перешедшим к Участнику, также с этой даты к Участнику переходят обязательства, перечисленные в п. 5.8. настоящего Договора.

Составленный Застройщиком в одностороннем порядке Акт приема-передачи Объекта не позднее 3-х (трех) рабочих дней с момента его составления направляется Участнику заказным письмом с уведомлением о вручении.

5.6. При передаче Объекта Стороны составляют Акт приема-передачи Объекта, в котором отражают состояние Объекта, его соответствие Приложению №2 и Приложению №1 к настоящему Договору. В случае обоснованных претензий к качеству Объекта, его несоответствия Приложению №1 и/или Приложению № 2, об этом должна быть сделана соответствующая отметка в Акте. В случае отсутствия такой отметки Объект считается принятым без замечаний.

5.7. Стороны признают, что с момента подписания Акта приема-передачи (Акта допуска) Участник долевого строительства получает Объект во владение и пользование, вправе пользоваться всеми коммунальными услугами, в т.ч. электроснабжение, отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, а также услугами по содержанию Дома эксплуатирующей организацией. Подписание Акта приема-передачи (Акта допуска) налагает на Участника обязательства по оплате предоставленных услуг.

5.8. В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта, дата составления такого Акта считается также и датой передачи ключей. При этом обязательства по оплате коммунальных услуг, несению расходов на содержание Объекта, риск случайной гибели или порчи Объекта, а также общего имущества в Объекте признаются перешедшими к Участнику долевого строительства с даты составления Акта, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта.

5.9. Просрочка исполнения обязательства Участника долевого строительства по приемке Объекта в срок не освобождает его от исполнения обязанностей, указанных в п. 5.8. настоящего Договора.

## **6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

6.1. Стороны признают, что Разрешение на ввод в эксплуатацию Дома удостоверяет соответствие законченного строительством Дома предъявляемым к нему требованиям.

6.2. Гарантийный срок, в течение которого Застройщик обязан устранять дефекты Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет, а в отношении технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства – 3 (три) года с даты получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.3. В случае если Объект построен с отступлением от условий настоящего Договора, приведшим к ухудшению его качества, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика по своему выбору:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих документально подтвержденных расходов на устранение недостатков.

6.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта или неустранения Застройщиком выявленных недостатков в согласованный Сторонами разумный срок, Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов.

Стороны установили, что существенными нарушениями требований к качеству Объекта считаются неустранимые недостатки, недостатки, которые не могут быть устранены без

несоразмерных расходов или затрат времени, выявляются неоднократно в течение одного календарного года (более трех раз).

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, в том числе обнаруженные в пределах гарантийного срока, если эти недостатки (дефекты) произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, в том числе отделки, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

6.6. В рамках настоящего Договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Дома и не являются существенным нарушением требований к Объекту, включая его качество, изменения, производимые Застройщиком в Доме (в том числе изменение его этажности и других характеристик), а также в Объекте, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Стороны несут ответственность за нарушение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. Участник обязан уплатить неустойку в следующих случаях и в следующих размерах:

7.2.1. в случае несвоевременного внесения платежей в оплату цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от подлежащей оплате суммы за каждый календарный день просрочки;

7.2.2. в случае несвоевременного внесения платежей в счет доплаты в связи с увеличением площади Квартиры Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от подлежащей оплате суммы за каждый календарный день просрочки;

7.2.3. в случае нарушения Участником долевого строительства более чем на 3 (три) банковских дня сроков внесения платежей, указанных в статье 3 настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

7.2.4. в случае невыполнения Участником обязательств, определенных п.8.12 настоящего Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату принятия решения о расторжении договора (стороны определили, что датой принятия решения о расторжении договора считается дата направления контрагенту соответствующего уведомления) от Цены Договора за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков, указанных в статье 5 настоящего договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый календарный день просрочки.

7.4. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 4.2.4 настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства стоимость восстановительных работ и уплаты штрафа в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости восстановительных работ. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.5. В случае, если в период действия Договора Застройщиком предъявлялись требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные Договором и/или действующим

законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта.

7.6. В случае уклонения от приемки Объекта либо необоснованного отказа от подписания Акта приема-передачи Объекта Участник уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек.

7.7. В случае нарушения обязанности по представлению документов для регистрации настоящего Договора или дополнительного соглашения к нему в срок, установленный п. 8.2 настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек.

7.8. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику Объекта, установленного в п.5.1 настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.9. Застройщик освобождается от ответственности в случае, если невыполнение его обязательств по настоящему Договору произошло по причине действий (бездействий) государственных органов, органов местного самоуправления и (или) организаций-монополистов, осуществляющих поставку коммунальных ресурсов. При этом срок исполнения Застройщиком своих обязательств переносится на время вынужденной задержки.

7.10. В случае если по результатам обмеров уполномоченным органом технического учета и инвентаризации у Застройщика возникла обязанность по возврату денежных средств, Застройщик вправе уменьшить сумму возврата на сумму неустойки, если таковая начислялась Участнику долевого строительства в период действия Договора.

7.11. Уплата неустоек не освобождает Стороны от возмещения убытков и исполнения нарушенного обязательства.

7.12. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. О возникновении таких обстоятельств Сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы письменно уведомляет другую Сторону.

## **8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

8.2. Участник в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания настоящего Договора обязан подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации настоящего Договора и прилагаемые к нему документы. В подтверждение исполнения этой обязанности Участник не позднее дня, следующего за подачей документов в регистрирующий орган, предоставляет Застройщику копию расписки о сдаче документов в регистрирующий орган.

8.3. Настоящий Договор может быть изменен по дополнительному соглашению Сторон. Дополнительное соглашение об изменении настоящего Договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации Договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.4. Стороны договорились, что в случаях, предусмотренных в пп.1.3.1 — 1.3.3, п.3.2.1, п. 3.2.2 настоящего Договора, такое изменение Договора считается согласованным Сторонами в настоящем Договоре, и такое изменение условий Договора не требует дополнительного



письменного согласия Участника, заключения дополнительного соглашения Сторон и его государственной регистрации.

8.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

8.6. Участник вправе отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления Застройщику соответствующего извещения не позднее, чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты прекращения настоящего Договора, в случае:

8.6.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого Объекта на два месяца;

8.6.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 6.4 настоящего Договора;

8.6.3. существенного нарушения требований к качеству Объекта;

8.6.4. в иных установленных федеральным законом случаях.

8.7. Участник вправе потребовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим федеральным законодательством.

8.8. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления соответствующего извещения Участнику, не позднее, чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты прекращения настоящего Договора, при просрочке Участником внесения платежей по п. 3.4.1. на 2 месяца и более.

8.9. Возврат денежных средств при прекращении Договора производится:

8.9.1. в случае расторжения по соглашению Сторон — в сроки и в порядке, установленных таким соглашением;

8.9.2. в случае одностороннего расторжения — в сроки и в порядке, установленных статьей 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30 декабря 2004 года;

8.9.3. В случае расторжения настоящего Договора по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по Договору, Застройщик вправе произвести возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в соответствии с п. 3.4.1. настоящего Договора в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента его расторжения, путем перечисления на расчетный счет Участника.

Датой расторжения Договора считается дата внесения регистрирующим органом в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении Договора.

8.10. В случае расторжения Договора по соглашению сторон, такое соглашение оформляется путем подписания двустороннего документа, устанавливающего условия расторжения, размер и порядок возврата денежных средств, и подлежит государственной регистрации.

8.11. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенные им по Договору денежные средства в порядке и сроки, предусмотренные настоящим разделом.

8.12. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, определенным настоящей статьей, Стороны обязаны в течение 5-ти рабочих с момента получения уведомления (извещения) о расторжении договора одной из Сторон подать документы о расторжении Договора в регистрирующий орган.

## **9. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ**

9.1. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, только после уплаты Участником Цены Договора в полном объеме с предварительного письменного согласия Застройщика

9.2. Обязанности и расходы, связанные с передачей/уступкой прав и/или обязанностей, предусмотренных Договором, включая предоставления соглашения (договора) о передаче/уступке в орган, осуществляющий государственную регистрацию Договора, несет Участник, либо лицо (лица), которому переданы/уступлены права и/или обязанности, предусмотренные Договором, по соглашению с Участником. Застройщик вправе оказать Участнику содействие в государственной регистрации такого соглашения.

9.3. Участник обязуется уведомить Застройщика об уступке прав требований по настоящему Договору и предоставить Застройщику копию расписки о сдаче документов, относящихся к процедуре уступки прав требований в регистрирующий орган и нотариально заверенную копию договора уступки прав требований с отметкой о государственной регистрации.

9.4. Застройщик вправе уступить свои требования к Участнику третьим лицам полностью или частично без согласия Участника в соответствии с действующим гражданским законодательством.

## **10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

10.1. Обязательства Застройщика по настоящему Договору обеспечиваются залогом в порядке ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.2. В целях обеспечения выполнения обязательств по настоящему Договору Застройщик производит обязательные отчисления в компенсационный фонд – Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

10.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта. Одновременно прекращается обеспечение обязательств.

## **11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ПО ДОГОВОРУ**

11.1. Участник долевого строительства настоящим Договором дает согласие Застройщику на:

11.1.1. на образование из земельного участка, указанного в п.1.1 настоящего Договора, нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов) из земельного участка, а также на межевание земельного участка на усмотрение Застройщика в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, с последующим оформлением прав аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки;

11.1.2. на расторжение Договора аренды земельного участка и на заключение Договора аренды на вновь образованный земельный участок с переносом соответствующего обременения в виде залога права аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта с долей Участника, принадлежащего Участнику в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», на вновь образованный земельный участок с последующей передачей нового земельного участка Участнику;

11.1.3. на передачу Застройщиком земельного участка или его части в субаренду исключительно для строительства Объекта долевого строительства и проведения сопутствующих работ для строительства многоквартирного Дома, возводимого Застройщиком по настоящему Договору.

11.2. Стороны договорились, что в случаях, предусмотренных в пп.11.1.1 — 11.1.3 настоящего Договора, такие изменения условий Договора считаются согласованными Сторонами в настоящем Договоре, и что такие изменения условий Договора не требуют дополнительного письменного согласия Участника и/или заключения дополнительного соглашения Сторонами и его государственной регистрации.

11.3. Участник подтверждает, что до подписания настоящего Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию о Доме, Квартире и условиях

эксплуатации, а также информацию о проекте строительства, проектной документации, в том числе: о местоположении строящегося Дома с учетом окружающей обстановки, сведения о составе и месте расположения общего имущества и иной информации о Доме, включая информацию о потребительских свойствах Дома и Квартиры.

11.4. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных (то есть на совершение действий, осуществляемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных): фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, место рождения, паспортные данные, место регистрации, место жительства, почтовый адрес для переписки, страховой номер индивидуального лицевого счёта, адрес электронной почты, контактные телефоны, а также все вышеперечисленные данные в отношении уполномоченного законом или доверенностью представителя. Персональные данные предоставляются в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Настоящее согласие действует со дня его подписания, на весь период действия настоящего договора и в течение срока обязательного хранения Застройщиком договоров участия в долевом строительстве, устанавливаемого законодательством РФ. После указанного срока, согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в письменной форме, путем направления извещения на юридический адрес Застройщика.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

12.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами, прежде всего, путем переговоров.

12.3. В случае если договоренность при этом не будет достигнута в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке. Соблюдение претензионного порядка обязательно. Местом исполнения денежных обязательств по Договору стороны определили:

12.3.1. Арбитражный суд Московской области — если Участник является юридическим лицом или Индивидуальным предпринимателем.

12.3.2. Мытищинский городской суд — в остальных случаях.

12.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору подлежат государственной регистрации в установленном законом порядке и вступают в силу после такой регистрации.

12.5. Стороны своевременно уведомляют друг друга о любых изменениях своих данных, указанных в статье 13 настоящего Договора.

12.6. Все уведомления, извещения, сообщения, требования и иная корреспонденция, которые могут и должны направляться Сторонами по настоящему Договору, должны быть совершены в письменной форме и направляться по адресам Сторон, указанным в разделе 13 настоящего Договора.

12.7. Все счета, уведомления, извещения, сообщения, требования и иная корреспонденция Сторон направляются в порядке, предусмотренном настоящим разделом и считаются надлежащим образом направленными и врученными Стороне, являющейся адресатом:

12.7.1. при вручении лично или курьером – в момент передачи под роспись Стороне или ее представителю;

12.7.2. в случае передачи путём факсимильной связи – в момент получения отправителем «отбивки» факсимильного аппарата с отметкой о дате, времени, номере получателя и результате передачи сообщения;

12.7.3. при вручении заказным письмом с уведомлением о вручении – в момент получения Стороной, который определяется по дате получения в уведомлении о вручении;

12.7.4. если Участник выбыл в другое место без извещения Застройщика;

12.7.5. если письмо с извещением не было востребовано Участником из почтового отделения в установленные почтовыми правилами сроки.

12.8. Если уведомление или иная корреспонденция не могут быть доставлены по вине Стороны (отказ Стороны от получения уведомления или иной корреспонденции, отсутствие Стороны по адресу, указанному в разделе 13 настоящего Договора, невостребования письма из почтового отделения и др.), то оно считается полученным Стороной по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты направления уведомления или иной корреспонденции другой Стороной.

12.9. Настоящий Договор заключен в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой стороны и один - для регистрирующего органа.

12.10. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются приложения:

12.10.1. Приложение № 1 – План Этажа;

12.10.2. Приложение № 2 – Техническое состояние Квартиры на момент передачи.

### 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**ООО «Альфа»**

**Участник долевого строительства:**

**Гр. РФ \_\_\_\_\_**

Адрес места нахождения: 141011,  
Московская область, городской округ  
Мытищи, г. Мытищи, ул. Карла Маркса, д. 4,  
этаж 3, помещение 9  
ИНН 7723335957 КПП 502901001  
ОГРН 1037723020521  
Р/с 40702810038000172004  
в ПАО СБЕРБАНК  
корп. счет 30101810400000000225  
БИК 044525225  
Телефон:  
+7(495) 602-07-57

пол \_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения,  
место рождения – \_\_\_\_\_ паспорт \_\_\_\_\_,  
выдан \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_,  
зарегистрированный (-ая) по адресу:

\_\_\_\_\_  
Телефон: +7(\_\_\_\_)-\_\_\_\_\_

Эл.почта: \_\_\_\_\_

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/Д.Л.Сорокин/

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

к Договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве  
от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

**ПЛАН ЭТАЖА \_\_\_\_\_**

Застройщик  
ООО «Альфа»  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ **Сорокин Д.Л.**

Участник долевого строительства  
Гр. РФ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

к Договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве  
от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

**Техническое состояние Квартиры на момент передачи  
по ж.д. \_\_\_\_\_ (без отделки)**

Отделка квартир	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Выполняется установка входного дверного блока; D24+A16:B23</li> <li>- Межкомнатные перегородки не выполняются. Контур перегородок выполнен краской по плите перекрытия;</li> <li>- В санузлах перегородки возводятся высотой на один блок.</li> <li>- Стяжка не выполняется;</li> <li>- В санузлах выполняется гидроизоляция;</li> <li>- Подоконные доски не устанавливаются, откосы не отделяются;</li> <li>- Стяжка балконов выполняется согласно проекта;</li> <li>- На террасах выполняется гидроизоляция, утепление и стяжка;</li> <li>- Переточная вентиляционная решетка между ванной комнатой и санузлом устанавливается собственником квартиры самостоятельно</li> </ul>
Системы отопления и горячего водоснабжения	Отопление и горячее водоснабжение квартир осуществляется от настенных газовых котлов, расположенных в кухнях квартир. Приборы отопления - радиаторы с термостатическими клапанами.
Система водоснабжения (холодная и горячая вода)	Узлы поквартирного учета холодной воды располагаются в квартирах. Выполнен ввод труб холодной воды в объеме проекта. Подводка к санитарно-техническим приборам не выполняется, сами приборы не устанавливаются.
Система канализации	Выполнен выпуск труб канализации от стояков в объеме проекта. Подводка к санитарно-техническим приборам не выполняется, сами приборы не устанавливаются.
Система электроснабжения	В квартире выполнены: <ul style="list-style-type: none"> <li>- электрический кабельный ввод;</li> <li>- установлен временный распределительный щит;</li> <li>- в ванной комнате установлена и присоединена к распределительному щиту коробка уравнивания потенциалов (КУП);</li> </ul>
Система газоснабжения	Выполнен ввод в квартиру, установлен счетчик газа. Установлен газовый котел. Выполнена разводка газопровода от счетчика газа до котла. Установка газовых плит не производится.
Остекление	Выполняется установка оконных блоков. Тип остекления балконов либо его отсутствие - в объеме проекта.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнительно) Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

**Застройщик**  
**ООО «Альфа»**  
**Генеральный директор**

**Участник долевого строительства**  
**Гр. РФ \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_ **Сорокин Д.Л.**