

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

г. Москва

\_\_\_\_\_ мтДатаДоговора

\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемое  
«Застройщик» мтПродавецВЛице, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, далее именуемый «Участник»,  
при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом  
строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой комплекс по адресу: **мтАдресСтроительный** (далее по тексту – Жилой комплекс) на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0023012:32, принадлежащем Застройщику на праве аренды, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, а Участник, в соответствии с настоящим Договором, обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств, предусмотренные настоящим Договором, и принять объект долевого строительства (п. 1.2. настоящего Договора) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса.

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является жилое помещение в Жилом комплексе без проведения каких-либо отделочных работ (далее по тексту Договора – Квартира) и общее имущество в Жилом комплексе, входящее в состав Жилого комплекса, при этом Квартира имеет следующие характеристики по проекту:

Условный номер	Назначение	Этаж	Секция	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Количество комнат	Площадь комнат		Площадь помещений вспомогательного использования			Площадь летних помещений без учета понижающего коэффициента								
						Условный номер комнаты	Площадь, м <sup>2</sup>	Условный номер помещения	Наименование помещения	Площадь, м <sup>2</sup>	Условный номер помещения	Наименование помещения	Площадь, м <sup>2</sup>						

Под общей площадью Квартиры понимается сумма площадей комнат, площадей помещений вспомогательного использования Квартиры, а также площадь относящихся к Квартире летних помещений (балконов и лоджий) без применения понижающего коэффициента. План расположения Квартиры на этаже и Основные характеристики Жилого комплекса указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Указанное Приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора. Наличие на плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических плит, вентиляционных и иных шахт определенной конфигурации и прочего, носит условный характер, и данные обозначения не создают для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов. В Квартире производятся общестроительные и специальные работы в объеме, установленном Приложением № 2 к настоящему договору.

Общая площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте, является Проектной. Окончательная площадь Квартиры (далее – «Окончательная площадь»), состоящая из суммы площадей комнат, площадей помещений вспомогательного использования Квартиры и площади летних помещений (балконов и лоджий), относящейся к соответствующей Квартире, будет определяться расчётным способом на основании результатов проведенных кадастровых работ (обмеров) для целей получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию уполномоченными в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" кадастровыми инженерами (далее по тексту – «Уполномоченные лица»). При передаче Квартиры после получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию указывается общая площадь Квартиры в соответствии со ст. 15 ЖК РФ и площадь летних помещений (балконов и лоджий).

1.3. У Участника при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве общей собственности на общее имущество в Жилом комплексе, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является подтверждением права общей долевой собственности на общее имущество в Жилом комплексе.

Состав общего имущества Жилого комплекса и размер доли в праве общей собственности Участника на общее имущество в нем определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и проектной декларацией.

1.4. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в Приложении № 1 к настоящему Договору, являются безусловной и неотъемлемой частью доли Застройщика в строящемся Жилом комплексе и Застройщик вправе передать права на нее. Квартира свободна от обязательств и каких-либо претензий со стороны третьих лиц, не является предметом судебных разбирательств.

1.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.6. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику не позднее 31 июля 2019 г.

Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Квартиры досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника на досрочную передачу Квартиры.

1.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику по акту приема-передачи несет Застройщик.

1.8. Указанный в настоящем Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Жилого комплекса. Почтовый адрес будет присвоен Жилому комплексу после его ввода в эксплуатацию.

## 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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» и Федеральным законом от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника с принятием на себя обязательств, после исполнения, которых у Участника возникает право на Квартиру в Жилом комплексе, подтверждают следующие документы:

- Разрешение на строительство № RU77102000-009949 от 18.09.2014 г., выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР), Дело № 30135 – освобождение площадки под строительство жилого комплекса (снос существующих зданий и вынос инженерных сетей из пятна застройки);

- Разрешение на строительство № RU77102000-009996 от 26.09.2014 г., выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР), Дело № 30135 – строительство жилого комплекса;

- Договор аренды земельного участка для целей эксплуатации объектов капитального строительства № М-02-034966 от 08.10.2010 г., зарегистрирован 11 ноября 2010 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, номер регистрации: 77-77-14/017/2010-258;

- Дополнительное соглашение № М-02-034966/ от 26.07.2013 г. к Договору аренды земельного участка от 08.10.2010 № М-02-034966, зарегистрировано 27 сентября 2013 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, номер регистрации: 77-77-14/066/2013-457;

- Градостроительный план земельного участка №RU77-102000-007452 (Приказ Комитета по архитектуре и градостроительству от 13.12.2012 г. № 2296);

- Срок аренды земельного участка – до 21.02.2019 года

- Проектная декларация на строительство.

2.3. Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства. Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика. Проектная декларация первично размещена в сети Интернет на сайте: <http://www.estatet.ru>.

Проектная декларация размещена в сети Интернет на официальном сайте Застройщика: <http://dom-1147.ru/>.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора составляет **мтСуммаДоговора (мтСуммаДоговораПрописью)**.

Цена настоящего Договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого комплекса и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика определяется последним самостоятельно и не требует согласования с Участником.

3.2. Цена настоящего Договора оплачивается Участником в следующем порядке:

- **мтСуммаДоговора (мтСуммаДоговораПрописью)** – в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора при условии предоставления Застройщиком в исполняющий банк документов, предусмотренных настоящим пунктом.

Для уплаты цены Договора Участник обязуется не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания обеими Сторонами настоящего Договора открыть безотзывный покрытый (депонированный) аккредитив (далее по тексту - «Аккредитив») в пользу Застройщика в размере, указанном в п. 3.1. настоящего Договора и направить Застройщику уведомление об открытии Аккредитива с приложением копии заявления об открытии Аккредитива в дату его открытия.

Основные условия Аккредитива:

- Вид аккредитива: безотзывной покрытый документарный.

- Способ оплаты: по предоставлению документа (оригинала настоящего Договора с отметкой о государственной регистрации), без акцепта.

- Платательщик:

- Наименование Банка-эмитента и исполняющего банка: 129515, г. Москва, ул. Академика Королева, д. 3, Операционный офис №3349/63/24, Московского РФ АО «Россельхозбанк», ИНН 7725114488, КПП 775002001, ОГРН 1027700342890, корреспондентский счет 30101810045250000430 в Отделении №3 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (Отделение 3 Москва), БИК 044525430.

- Сумма аккредитива:

- Срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия Аккредитива;

- Получатель средств: Акционерное общество «Маломосковия» (Застройщик), ИНН 7717653849, р/счет 40702-810-4-6300-0001106 в Московском РФ АО «Россельхозбанк», к/счет 30101810045250000430 в Отделении №3 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (Отделение 3 Москва), БИК 044525430.

- Перечень документов, предоставляемых получателем средств: оригинал Договора № участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от с отметками о государственной регистрации.

- Требования к предоставлению и оформлению указанных документов: Получатель средств предоставляет в исполняющий Банк оригинал настоящего Договора участия в долевом строительстве, на Договоре должны быть проставлены штампы, подтверждающие совершение регистрационных действий, удостоверяющие государственную регистрацию Договора, фамилия, имя и отчество или фамилия и инициалы, а также подпись(и) государственного регистратора, оттиск(и) печати Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии).

Срок предоставления документов в исполняющий банк: в течение срока действия аккредитива.

Частичные платежи по аккредитиву запрещены.

Платеж по Аккредитиву (исполнение Аккредитива) производится без акцепта Исполняющим банком в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления получателем средств документов в исполняющий Банк.

Расходы и комиссии по открытию и авизованию Аккредитива оплачивает Участник.

Расходы и комиссии по исполнению Аккредитива оплачивает Застройщик.

Банковские комиссии за изменение условий Аккредитива, вносимых по инициативе Участника, оплачивает Участник. Банковские комиссии за изменение условий Аккредитива, вносимых по инициативе Застройщика, оплачивает Застройщик.

Обязательство Участника по открытию аккредитива считается исполненным в момент поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 3.1. Договора, на счет, открытый Банком Московский РФ АО «Россельхозбанк» для осуществления расчетов по аккредитиву, на условиях, указанных в данном пункте Договора.

Датой исполнения обязательств Участника по оплате считается дата поступления соответствующей денежной суммы (части денежной суммы), предусмотренной настоящим Договором, в полном объеме на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

3.3. Цена настоящего Договора является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных п. 3.4., п. 3.4.1. и п. 3.4.2. настоящего Договора.

3.4. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую возможность расхождения в размерах общей площади Квартиры, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора (далее – Проектная общая площадь Квартиры), определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и Окончательной площади Квартиры, которая будет определена расчётным способом на основании результатов проведенных кадастровых работ (обмеров) в отношении Жилого комплекса Уполномоченными лицами.

Основанием для определения Окончательной общей площади квартиры и проведения взаиморасчетов между Сторонами настоящего Договора будут являться сведения, которые содержатся в техническом плане на Жилой комплекс, выданном Застройщику Уполномоченными лицами, имеющими право осуществлять кадастровую деятельность в отношении зданий, сооружений, помещений, при вводе Жилого комплекса в эксплуатацию.

Стороны пришли к соглашению, что для целей проведения окончательных взаиморасчетов Окончательная площадь Квартиры будет определена расчётным способом как сумма площадей комнат Квартиры, площадей помещений вспомогательного использования Квартиры, а также площади относящихся к Квартире летних помещений (балконов и лоджий) без применения понижающего коэффициента, определяемой расчётным способом на основании данных по результатам кадастровых работ (обмеров), проведенных в отношении завершеного строительством Жилого комплекса Уполномоченными лицами.

Цена Договора считается измененной по соглашению Сторон без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору в случаях изменения общей площади Квартиры в соответствии с пунктами 3.4.1. и 3.4.2. настоящего Договора.

3.4.1. Если Окончательная площадь Квартиры, передаваемой Участнику, окажется больше Проектной общей площади квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, то Участник обязуется в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения сообщения/уведомления, указанного в п. 4.1.5. настоящего Договора, осуществить Застройщику доплату денежной суммы, размер которой исчисляется по следующей формуле:

$$СД = \frac{ЦД}{ППК} \times ОПК - ЦД, \text{ где}$$

СД – сумма доплаты,

ЦД – цена Договора,

ППК – проектная площадь Квартиры,

ОПК – окончательная площадь Квартиры.

3.4.2. Если Окончательная площадь Квартиры, передаваемой Участнику, окажется меньше Проектной общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, то Застройщик обязуется в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента подписания передаточного акта осуществить возврат Участнику излишне уплаченных средств, сумма которых определяется в порядке, указанном в п. 3.4.1. настоящего Договора, при условии, что сумма доплаты составит отрицательную величину.

3.4.3. Цена Договора считается измененной по соглашению Сторон в порядке и на условиях, предусмотренных пунктами 3.4.1. и 3.4.2. настоящего Договора, с момента получения Застройщиком данных Уполномоченных лиц об окончательной общей площади Квартиры.

3.4.4. Для целей пунктов 3.4.1. и 3.4.2. настоящего Договора площадь балконов и лоджий в составе общей площади Квартиры принимается без учета понижающего коэффициента.

#### **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН**

##### 4.1. Обязательства и права Застройщика:

4.1.1. Принимает от Участника в предусмотренном настоящим Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) Квартиры.

4.1.2. Застройщик использует полученные от Участника денежные средства в целях возмещения затрат, необходимых для строительства (создания) Квартиры и общего имущества Жилого комплекса, а также на оплату услуг Застройщика.

4.1.3. Осуществляет строительство Жилого комплекса в полном объеме и в сроки в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. Обеспечивает работу приемочной комиссии и осуществляет ввод Жилого комплекса в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

4.1.5. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, Застройщик направляет Участнику сообщение/уведомление о факте ввода Жилого комплекса в эксплуатацию, готовности Квартиры к передаче, включающее сведения об Окончательной площади Квартиры по итогам кадастровых работ (обмеров), произведенных Уполномоченными лицами, сумме денежных средств, подлежащих к взаиморасчетам (пункт 3.4. настоящего Договора), размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных пунктом 4.2.3 настоящего Договора, а также предупреждает Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных настоящим Договором и законодательством РФ. Сообщение/уведомление направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

4.1.6. В срок, предусмотренный пунктом 1.6. Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме (статья 3 настоящего Договора), передает ему по передаточному акту Квартиру, качество которой должно соответствовать проектной документации.

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

4.1.7. Гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Квартира свободна от текущих имущественных обязательств, и у Застройщика не возникло, и в дальнейшем не возникнет обязательств перед третьими лицами, связанных с Квартирой.

4.1.8. В установленном законодательством РФ порядке передать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним все необходимые, достаточные и зависящие от него документы для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру.

4.1.9. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проект строительства Жилого комплекса в соответствии с законодательством РФ, не влекущие изменения существенных характеристик Квартиры, без уведомления Участника.

4.1.10. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 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».

4.1.11. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами передаточного акта.

##### 4.2. Обязательства и права Участника:

4.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном настоящим Договором, Цену Договора и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию.

4.2.2. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о вводе Жилого комплекса в эксплуатацию и готовности квартиры к передаче, Участник приступает к принятию квартиры и осуществляет действия согласно п. 4.2.3 настоящего Договора.

Если Участник в этот срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не приступил к приемке Квартиры или иным образом уклоняется от приемки Квартиры, Застройщик вправе по истечении 2 (двух) календарных месяцев со дня окончания указанного срока составить односторонний акт о передаче Квартиры с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Квартиру Участнику считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Квартиры возлагается на Участника.

4.2.3. Участник заключает договор с Управляющей организацией, осуществляющей техническое и коммунальное обслуживание Жилого комплекса и несет расходы пропорционально Окончательной площади Квартиры по техническому обслуживанию Жилого комплекса, оплачивает коммунальные услуги, а также услуги по охране и управлению Жилым комплексом со дня окончания строительства Жилого комплекса (даты выхода Разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию), в том числе, осуществляет авансом за 4 (четыре) месяца вперед оплату указанных выше расходов.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы и/или их часть, Участник обязуется возместить (компенсировать) Застройщику указанные расходы и/или их часть соразмерно Окончательной площади Квартиры, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом настоящего Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление), а в случае их отсутствия на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Жилом комплексе.

4.2.4. Участник принимает на себя обязательство до получения права собственности на объект долевого строительства не проводить в Квартире и в Жилом комплексе работы, которые затрагивают фасад Жилого комплекса и его элементы (в том числе любое остекление лоджий и/или террас, установка снаружи Жилого комплекса любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Жилого комплекса), без надлежащим образом оформленных разрешений и согласований, выдаваемых в установленном порядке соответствующими государственными и муниципальными органами.

В противном случае Участник самостоятельно несет негативные последствия, связанные с указанными действиями.

4.2.5. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты Участником Застройщику в полном объеме денежных средств, указанных в настоящем Договоре, а также подписания Сторонами передаточного акта.

4.2.6. Участник вправе осуществлять полномочия по владению и пользованию Квартирой после подписания передаточного акта на данную Квартиру в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.7. Участник вправе распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования только с согласия Застройщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и полной оплаты Участником денежных средств, указанных в п. 3.1. настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника до момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.2.8. Участник подтверждает, что до заключения настоящего Договора представил Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака, а также обязуется присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия. При этом все негативные последствия, связанные с предоставлением недействительных документов, несет Участник.

4.2.9. Обязанность по государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру лежит на Участнике.

4.2.10. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 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».

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА КВАРТИРУ**

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Квартиру – 5 (пять) лет с даты получения Застройщиком Разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее

в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.3 Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие:

- нормального износа объекта долевого строительства или его частей;
- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства;
- ненадлежащего ремонта объекта долевого строительства, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

5.5. В случаях, предусмотренных п. 2 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» участник вправе потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков объекта долевого строительства в разумный срок.

## **6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

6.1. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору третьему лицу допускается только с согласия Застройщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с момента государственной регистрации настоящего Договора и полной оплаты Участником денежных средств, указанных в п. 3.1. настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника до момента подписания Акта приема-передачи Квартиры с Застройщиком.

6.2. Уступка по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне неустойки (штрафы, пени), предусмотренные действующим законодательством РФ.

## **8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

8.1. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается залогом в соответствии со статьями 13-15 Федерального закона от 30 декабря 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».

8.2. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве застрахована по договору страхования.

Выгодоприобретателем по Договору страхования является Участник. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации настоящего Договора и действует до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику.

## **9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки, события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

9.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не исполнившей свои обязательства.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

10.2. Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон на условиях, согласованных Сторонами.

10.3. Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон по основаниям и в порядке, указанными в действующем законодательстве и настоящем Договоре.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение соответствующего суда.

11.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон.

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они заключены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, за исключением условий пункта 3.4. настоящего Договора.

11.4. Недействительность какого-либо условия договора не влечет недействительность других его положений.

11.5. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие:

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

- на передачу своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьим лицам - эксплуатирующей организации, управляющей компании, страховой организации или страховой компании.

Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Жилого комплекса, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 (пятнадцати) лет с даты его подписания и 5 (пяти) лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

11.6. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

11.7. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

11.8. Договор заключен в г. Москве, на русском языке, составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, один экземпляр для Банка эмитента и один для органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ**

Приложение № 1 – План расположения Квартиры и Основные характеристики Жилого комплекса.

Приложение № 2 - Перечень общестроительных и специальных работ, выполняемых в квартире Жилого комплекса.

## **13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**Участник:**

**План расположения Квартиры № этаже  
и Основные характеристики Жилого комплекса по адресу:**

Выделенная Квартира передается Застройщиком Участнику в соответствии с Договором № участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от

**Основные характеристики Жилого комплекса:**

**-Вид** – многоквартирный жилой дом;

**-Назначение** – жилое;

**-Этажность** – различная этажность – 9+тех. – 22;

**-Общая площадь:** 162 705,3 кв. м., в т.ч.:

Наземная часть: 112 580,0 кв. м.

Подземная часть: 50 125,3 кв. м.;

**-Материалы стен:**

Внутренние стены и стены лестнично-лифтовых узлов - монолитные железобетонные;

Наружные несущие простенки - монолитные железобетонные.

Ненесущие наружные стены из газобетонных блоков;

Перекрытия этажей - монолитные железобетонные. В местах изменения высотных отметок предусмотрены балки.

Лестничные площадки и марши - монолитные железобетонные;

**-Класс энергоэффективности – В**

**-Класс сейсмостойкости** – не требуется

**Застройщик:**

**Участник:**



## ПЕРЕЧЕНЬ

**общестроительных работ и специальных работ, выполняемых в квартирах Жилого комплекса по адресу:**

**В квартирах выполняются следующие работы:**

- полы – монолитная плита с цементно-песчаной стяжкой в зоне прохождения коммуникаций;
  - перегородки межкомнатные, включая санузлы, обозначаются трассировкой в один ряд из кирпича или ячеистых пенобетонных блоков (помимо стен, граничащих с шахтами прохождения инженерных коммуникаций, которые выкладываются на полную высоту);
  - двери наружные – в соответствии с действующими СНиП и СП;
  - оконные блоки с двухкамерным стеклопакетом;
  - установка приборов отопления;
  - установка запорной, регулирующей арматуры;
  - электрическая разводка до внутриквартирного щитка (щитка механизации);
  - вентиляция с разводкой воздуховодов в санузел и кухню;
  - разводка противопожарной сигнализации;
  - установка радиоточки;
  - выполняется утепление на лоджиях, как на полу, так и на стенах в соответствии с рабочей документацией.
- Дополнительно: для каждой квартиры выполняется установка приборов учета в МОП.

**В квартирах не выполняются следующие работы:**

- возведение межкомнатных перегородок, включая санузлы, на всю высоту этажа;
- отделка квартир, включая штукатурку, шпатлевание и окраску стен и потолков;
- электрическая разводка с установкой оконечных устройств;
- установка внутриквартирных дверей;
- внутриквартирная разводка водопровода и канализации с установкой сантехприборов.
- покрытие полов в квартирных лоджиях/балконах;
- установка подоконных досок;
- финишная отделка лоджий.

**Застройщик:**

**Участник:**