


э 	г. Москва, Головинское шоссе, вл. 11
	Подъезд __ Этаж _____

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве**

г. Москва \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Мемфис Три Эс», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора **Ганенкова Игоря Олеговича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» и каждое в отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. **Многokвартирный дом** – многофункциональный жилой комплекс, подлежащий возведению на земельном участке с кадастровым номером 77:09:0001025:16, расположенном по адресу: г. Москва, САО, Головинское шоссе, вл.11, строительство которого осуществляется Застройщиком.

Указанный адрес является строительным и может быть изменен на основании постановления о присвоении почтового адреса после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Основные характеристики Многоквартирного дома, подлежащие определению в Договоре, в соответствии с 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» (далее – «Закон 214-ФЗ»).

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение объекта	Жилое
Этажность	3-24
Общая площадь объекта (кв.м.)	44 137,2
Материал наружных стен и каркаса объекта	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	С +
Сейсмостойкость	не предусмотрено

1.2. **Объект долевого строительства или Объект** – жилое помещение (Квартира), в состав которого входят жилые помещения и помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком помещении.

1.3. **Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного Многоквартирного дома требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) силами третьих лиц построить Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Договора в соответствии с ст.3 Договора и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи (далее по тексту - «Акт приема-передачи») в порядке и в сроки, определенные в ст. 6 настоящего Договора.

Описание Объекта согласно проектной документации:

- Строительный адрес – г. Москва, Головинское шоссе, вл. 11;
- Назначение – жилое;
- Подъезд – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);
- Этаж – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);
- Номер объекта на этаже – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);
- Общая площадь Объекта – \_\_\_\_\_. (без учета балконов, лоджий, террас);
- Площадь Объекта – \_\_\_\_\_. (с учетом балконов, лоджий, террас);
- Площадь балконов, лоджий, террас (при их наличии, в соответствии с проектной документацией) – \_\_\_\_\_;
- Количество комнат – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);
- Площадь комнат – \_\_\_\_\_;

Проектная площадь балконов, лоджий, террас Объекта (при их наличии, в соответствии с проектной документацией), указывается в настоящем Договоре в соответствии с действующими СНиП, т.е. с понижающими коэффициентами 0,3 для балконов и террас и 0,5 для лоджий.

Расположение Объекта на этаже секции Многоквартирного дома указано в Предварительном (проектном) плане этажа Многоквартирного дома с указанием расположения Объекта (Приложении №1 к Договору).

Предварительное (проектное) планировочное решение Объекта (план создаваемого Объекта) приведено в Приложении №2 к Договору.

Перечень работ, подлежащих обязательному выполнению Застройщиком при строительстве Объекта, указан в Приложении №3 к Договору («Техническая характеристика Объекта»).

Проектная площадь – ориентировочная площадь Объекта, определенная в проектной документации Многоквартирного жилого дома.



**ТАЛИСМАН**

на Водном

Фактическая площадь – общая площадь Объекта согласно данным технической инвентаризации, проведенной по окончании строительства.

Сторонами допускается отклонение Фактической площади Объекта от Проектной площади (как в большую, так и в меньшую сторону). Изменение площади Объекта не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

После завершения строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию будет определена фактическая площадь Объекта долевого строительства на основании данных обмеров, полученных по результатам технической инвентаризации, выполненной уполномоченной специализированной организацией.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от прав собственности на Объект.

В состав общего имущества Многоквартирного дома подлежат включению помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства подтверждают следующие документы:

- Выписка из ЕГРН, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав на земельный участок общей площадью 13 247 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 77:09:0001025:16, вид разрешенного использования: размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры для постоянного проживания, подземных гаражей, благоустройство территорий и т.д. адрес: г. Москва, Головинское шоссе, вл.11, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве от 15.08.2018 г.

- Разрешение на строительство №77-124000-017314-2018 от 13.06.2018 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);

- Проектная декларация № 77-001259, размещенная на сайте [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф);

- Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Законом 214-ФЗ, № 77-13-414/8 от 31.08.18г., выданное Москомстройинвест;





- Заключение о соответствии объекта критериям, определяющим степень готовности объекта и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, выданное Москомстройинвест от 05.08.2019 года №77-04-331/9-13.

2.3. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право собственности земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, и строящийся Многоквартирный дом.

Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ;

2) уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома до даты передачи Объекта, такой Объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Многоквартирного дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ, ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ**

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по настоящему Договору. Цена Договора представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства. Все расчеты осуществляются в безналичном порядке в российских рублях.

3.2. Цена Договора устанавливается в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), НДС не облагается.

3.3. Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), НДС не облагается.

3.4. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства за счет собственных средств Участника долевого строительства в размере \_\_\_\_\_, НДС не облагается.

3.5. Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся в следующем порядке:

3.5.1 Сумма в размере \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) рублей, НДС не облагается Участник долевого строительства оплачивает Цену Договора в безналичном порядке, в форме расчетов по покрытому безотзывному аккредитиву, открываемому Участником долевого строительства в \_\_\_\_\_ (далее – Банк) не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора на следующих условиях:

- сумма аккредитива \_\_\_\_\_;
- плательщиком по аккредитиву является Участник долевого строительства;
- банком-эмитентом выступает Банк;



- исполняющим банком выступает Банк;
- получателем средств по аккредитиву является Застройщик;

Для исполнения аккредитива Застройщик предоставляет в \_\_\_\_\_ оригинал настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии о государственной регистрации настоящего Договора;

- срок действия аккредитива – 60 (шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива, в случае приостановки регистрации настоящего Договора, срок аккредитива может быть продлен на 30 (тридцать) календарных дней;
- расходы по открытию аккредитива несет Участник долевого строительства по тарифам Банка, действующим на день открытия аккредитива;
- дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена.

В случае отказа в регистрации настоящего Договора денежные средства Участника долевого строительства, размещенные на аккредитиве, возвращаются Участнику долевого строительства.

3.6. Банк извещает Застройщика об открытии аккредитива в соответствии с установленным порядком. Стороны договорились, что до момента получения Застройщиком извещения от Банка об открытии Участником долевого строительства аккредитива настоящий Договор не подлежит подаче на государственную регистрацию. До получения Застройщиком извещения от Банка об открытии Участником долевого строительства аккредитива Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика совершить необходимые действия для государственной регистрации Договора и это не будет являться для Застройщика уклонением от государственной регистрации.

3.7. В случае неполучения Застройщиком извещения от Банка об открытии Участником долевого строительства аккредитива в соответствии с п. 3.6 настоящего Договора в срок более 10 (Десяти) календарных дней, и отсутствии у Застройщика сведений об открытии Участником долевого строительства аккредитива в соответствии с п. 3.5.1. настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться в одностороннем внесудебном порядке от настоящего Договора не ранее чем через 10 (десяти) дней после направления Участнику долевого строительства в письменной форме предупреждения о необходимости открытия Участником долевого строительства аккредитива в соответствии с п. 3.5.1. настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования (предупреждения).

3.8. При неисполнении Участником долевого строительства требования, указанного в п.3.7 Договора и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости открытия им аккредитива в соответствии с п. 3.5.1. настоящего 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. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения по адресу, указанному в ст.12 Договора.



3.9. Участник долевого строительства оплачивает в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 12 Договора:

- Сумму в размере \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек) рублей, НДС не облагается в срок до \_\_\_\_\_ года.
- Сумму в размере \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек) рублей, НДС не облагается в срок до \_\_\_\_\_ года.
- Сумму в размере \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек) рублей, НДС не облагается в срок до \_\_\_\_\_ года.
- Сумму в размере \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек) рублей, НДС не облагается в срок до \_\_\_\_\_ года.

3.10. Цена Договора подлежит изменению только в случаях, прямо указанных в настоящем Договоре.

3.11. В случае изменения (увеличения либо уменьшения) фактической площади Объекта по результатам обмера, выполненного уполномоченной специализированной организацией, по сравнению с площадью, указанной в 2.1 настоящего Договора, не более чем на 1 (один) кв.м. включительно цена Договора изменению не подлежит.

3.12. В случае увеличения фактической площади Объекта по результатам обмера, выполненного уполномоченной специализированной организацией, по сравнению с площадью, указанной в 2.1 настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м. Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику цену Договора за разницу в площади, исходя из расчетной цены 1 (одного) кв.м., указанной в п. 3.3. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика к Участнику долевого строительства.

3.13. В случае уменьшения фактической площади Объекта по результатам обмера, выполненного уполномоченной специализированной организацией, по сравнению с площадью, указанной в 2.1 настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м. Застройщик обязуется возратить Участнику переплату цены Договора за разницу в площади, исходя из расчетной цены 1 (одного) кв.м., указанной в п. 3.3. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком письменного требования Участника долевого строительства к Застройщику с указанием банковских реквизитов Участника для перечисления денежных средств.

3.14. Исходя из того, что общая площадь Объекта окончательно может быть установлена лишь после окончания строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, ни одна из сторон не вправе начислять на сумму доплаты/переплаты проценты (неустойку) в порядке статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать их уплаты.

3.15. Оформление государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект и связанные с этим затраты оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно и не входят в цену настоящего Договора. Указанные расходы Участник долевого строительства и Застройщик несут самостоятельно в размере, установленном действующим законодательством РФ.

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

##### **4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.





4.1.2. Самостоятельно обратиться в компетентный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, с целью регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства в соответствии с Договором, для строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию не позднее срока, предусмотренного п. 6.1 настоящего Договора, при условии надлежащего выполнения Участником в полном объеме своих обязательств по настоящему Договору. Не менее чем за месяц до установленного п. 6.1 настоящего Договора срока передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства, Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных настоящим Договором. Сообщение направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

4.1.6. Застройщик вправе передать Участнику объект досрочно. В случае если Застройщик досрочно выполнит свои обязательства по Договору перед Участником, он обязан письменно уведомить об этом последнего не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до предполагаемой даты досрочного исполнения обязательства. Объект передается Участнику только после полной оплаты цены Договора.

4.1.7. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора (срока передачи Объекта). Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением Сторон.

4.1.8. Передать Участнику долевого строительства Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

4.1.9. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

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

4.2.1. Выполнить обязательства по оплате, указанные в статье 3 настоящего Договора.

4.2.2. Предоставить Застройщику все необходимые документы, в том числе для осуществления государственной регистрации Договора, включая, но не ограничиваясь, нотариально удостоверенную доверенность на представление интересов Участника долевого строительства в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав



на недвижимое имущество. Участник долевого строительства обязан передать Застройщику документы не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

4.2.3. Принять Объект по Акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта немедленно заявить об этом Застройщику с обязательным составлением двустороннего акта при участии уполномоченного представителя Застройщика.

4.2.5. После приемки Объекта от Застройщика нести расходы по содержанию Объекта, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества Многоквартирного дома, в котором располагается Объект, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Многоквартирного дома, в котором располагается Объект, прилегающей территории (эксплуатация Объекта).

4.2.6. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта и предоставление коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта соразмерно площади Объекта и соответствующей доли общего имущества в Многоквартирном доме и оплатой коммунальных услуг.

4.2.7. В случае изменений в паспортных данных Участника долевого строительства и/или смены указанного в Договоре почтового адреса, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно известить Застройщика об этих изменениях. В случае неисполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, Участник долевого строительства принимает на себя все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.

4.2.8. Участник долевого строительства в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Объекта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, обязуется самостоятельно обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект и доли в общем имуществе Многоквартирного дома и в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента такой регистрации предоставить Застройщику копии документов, подтверждающих произведенную регистрацию.

4.2.9. Не проводить на Объекте до оформления права собственности на него любые работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш в стенах и перекрытиях, изменение фасада и т.д.) без предварительного письменного разрешения Застройщика.

4.2.10. Участник долевого строительства до подписания Договора ознакомлен с Проектной декларацией, а также уведомлен о запрете устанавливать бытовые





технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Многоквартирного дома, производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Многоквартирного дома (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Многоквартирного дома. Участник долевого строительства имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.2.11. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Многоквартирный дом строится по индивидуальному проекту. Нарушение условий эксплуатации Объекта и Многоквартирного дома (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Многоквартирного дома внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

4.2.12. Не уступать права требования к Застройщику по Договору, в том числе по неустойке и иным штрафным санкциям, третьим лицам без предварительного письменного согласия Застройщика.

#### **4.3. Застройщик вправе:**

4.3.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект.

4.3.2. Без дополнительного согласования с Участником долевого строительства вносить любые изменения в проектную документацию. В том числе, связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования, а также совершать иные действия, указанные в п.11.1 Договора. Стороны пришли к соглашению о том, что путем подписания настоящего Договора Участник долевого строительства дал свое согласие на любые изменения, предусмотренные данным пунктом.

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

4.4.1. Знакомиться с информацией о Застройщике, о проекте строительства и ходе строительства, без возможности влиять на деятельность Застройщика по строительству Многоквартирного дома. Участник не вправе требовать от Застройщика предоставления Участнику для ознакомления каких-либо документов, кроме предусмотренных Законом №214-ФЗ.

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

5.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору (в том числе по неустойке и иным штрафным санкциям) иному лицу допускается только с письменного согласия Застройщика после уплаты Участником долевого строительства цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.



5.2. Договор уступки вступает в силу с момента его государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации договора уступки несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

5.3. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. В течение 7 (семи) календарных дней с момента регистрации договора уступки в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику копию договора уступки со штампом регистрирующего органа, а также выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающую регистрацию договора уступки. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

## **6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком осуществляется на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Срок передачи Объекта Участнику долевого строительства – 3 квартал 2022 года, при условии полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств по настоящему Договору. При передаче Объекта Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта, о сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.2. Допускается досрочная передача Застройщиком Объекта. В этом случае Участник долевого строительства не вправе уклоняться от досрочной приемки Объекта. Согласие Участника долевого строительства на досрочную передачу Объекта не требуется.

6.3. При наличии у Участника долевого строительства каких-либо замечаний к передаваемому Объекту, указанных в акте, подписанном в соответствии с п.4.2.4 Договора, Застройщик обязан в течение 20 (двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства и согласовать с Участником долевого строительства разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта.

6.4. Обязательства Застройщика по передаче Объекта считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.



**ТАЛИСМАН**

на Водном

7.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи Объекта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

7.3. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с нарушениями требований качества, которые делают его непригодным для использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, а при его отказе – возмещения своих документально подтвержденных расходов на устранение недостатков.

7.4. Участник долевого строительства в момент передачи ему Объекта долевого строительства, но до подписания Акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям качества, и отказаться от подписания акта приема-передачи до исполнения устранения Застройщиком недостатков.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

8.2. Участник долевого строительства не вправе устанавливать оборудование, указанное в п.4.2.10 на фасаде Многоквартирного дома, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией и согласованных управляющей компанией. В случае нарушения Участником долевого строительства норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф – 10 (десять) % от Цены Договора.

8.3. В случае нарушения п.4.2.12 настоящего Договора Участник долевого строительства несет ответственность в размере уступленного права.

8.4. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **9. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Расторжение настоящего Договора может быть осуществлено в соответствии с Законом № 214-ФЗ и иными положениями применимого гражданского законодательства Российской Федерации.

## **10. ОТЧИСЛЕНИЯ В КОМПЕНСАЦИОННЫЙ ФОНД**

10.1. Исполнение обязательств Застройщика, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по настоящему Договору обеспечивается уплатой отчислений (взносов) в соответствии с п.4 ст.3 Федерального закона №214-ФЗ на счет Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (компенсационный фонд) до государственной регистрации настоящего Договора.





В соответствии с подпунктом 5 пункта 4 статьи 4 Федерального Закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ Застройщик подтверждает, что привлекает денежные средства участников долевого строительства при условии исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд долевого строительства.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшение площади), постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, снятие земельных участков с кадастрового учета, внесение изменений в запись Единого государственного реестра недвижимости и иные необходимые действия с земельным участком, на котором возводится Многоквартирный жилой дом и на совершение Застройщиком любых необходимых действий для государственной регистрации права собственности и/или аренды вновь образованных земельных участков. Государственной регистрации возникновения, изменения или прекращения залога прав на вновь образованные земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости.

Участник долевого строительства дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ №214-ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в предмет залога права собственности земельного участка или права аренды земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка, указанного в п.1.1 настоящего Договора, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате межевания, при условии, что в предмет залога будет входить право собственности или право аренды вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка, указанного в п.1.1 настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся Многоквартирный дом.

Участник долевого строительства дает свое согласие на снос следующих объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 77:09:0001025:16:

- нежилое здание, общей площадью 536,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ш. Головинское, д. 11, стр. 1, кадастровый номер 77:09:0001025:1029,
- нежилое здание, общей площадью 1228 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ш. Головинское, д. 11, стр. 2, кадастровый номер 77:09:0001025:1030,
- нежилое здание, общей площадью 62,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ш. Головинское, д. 11, стр. 3, кадастровый номер 77:09:0001025:1031,
- нежилое здание, общей площадью 85,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ш. Головинское, д. 11, стр. 4, кадастровый номер 77:09:0001025:1032,
- нежилое здание, общей площадью 257 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ш. Головинское, д. 11, стр. 5, кадастровый номер 77:09:0001025:1033,
- нежилое здание, общей площадью 718,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ш. Головинское, д. 11, стр. 6, кадастровый номер 77:09:0001025:1034,
- нежилое здание, общей площадью 60 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ш. Головинское, д. 11, стр. 7, кадастровый номер 77:09:0001025:1035,
- нежилое здание, общей площадью 300 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ш. Головинское, д. 11, стр. 8, кадастровый номер 77:09:0001025:1036,



- Нежилое здание, общей площадью 155,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ш. Головинское, д. 11, стр. 10, кадастровый номер 77:09:0001025:1037,
- нежилое здание, общей площадью 288,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ш. Головинское, д. 11, стр. 12, кадастровый номер 77:09:0001025:1038,
- нежилое здание, общей площадью 7,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ш. Головинское, д. 11, стр. 13, кадастровый номер 77:09:0001025:1039.

11.2. Договор считается заключенным с момента государственной регистрации и действует до исполнения Сторонами своих обязательств из Договора. Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания настоящего Договора.

11.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.4. Переписка и уведомления по Договору осуществляются по реквизитам, указанным в ст.12 настоящего Договора. В случае если Сторона своевременно не уведомит другую Сторону об изменении данных реквизитов, переписка и уведомления будут считаться доставленными, если они направлены по последним известным другой Стороне реквизитам. Любые уведомления считаются полученными Участником долевого строительства по истечении десяти календарных дней с даты их направления по адресу, указанному в статье 12 Договора.

11.5. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Многоквартирного дома/Объекта, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых 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), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многоквартирного дома, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

11.6. Объект капитального строительства, проиллюстрированный на титульном листе настоящего Договора, может отличаться от внешнего вида многоквартирного жилого дома, являющегося предметом настоящего Договора. Вышеуказанная иллюстрация носит исключительно визуальный и эстетический характер, не порождает



никаких обязательств сторон, не является публичной офертой, определяемой положениями статьи 437 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

11.7. В случае изменения реквизитов Застройщика (в том числе изменения наименования), указанных в статье 12 Договора, Участник долевого строительства будет считаться уведомленным о таком изменении с даты внесения изменений в проектную декларацию, отражающую такие изменения, размещенную в порядке, предусмотренном Законом №214-ФЗ. В случае изменения реквизитов Участника долевого строительства, указанных в статье 12 Договора, Участник долевого строительства обязан письменно уведомить об этом Застройщика в течение 5 (пяти) календарных дней с момента указанного изменения. Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

11.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.9. Договор составлен в трех экземплярах - один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

11.10. Настоящий Договор содержит следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение №1 - Предварительный (проектный) план этажа Многоквартирного дома с указанием Объекта.

Приложение №2 - Предварительное (проектное) планировочное решение Объекта (план создаваемого Объекта).

Приложение №3 - Перечень работ, подлежащих обязательному выполнению Застройщиком.

## 12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Участник долевого строительства

Почтовый адрес:

Тел.: + \_\_\_\_\_

### Застройщик

**ООО «Мемфис Три Эс»**

Адрес: 119180, г. Москва, ул. Якиманка

Б., д. 6, эт. 1, пом. I, ком. 5

ОГРН 1167746700483

ИНН 7707370440, КПП 770601001

р/с 40702810238000031796,

ПАО «Сбербанк России»

БИК 044525225

к/с 30101810400000000225

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/Ганенков И.О./



**ТАЛИСМАН**

на Водном



Приложение № 1

к Договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Предварительный (проектный) план этажа Многоквартирного дома с указанием  
Объекта

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_  
Почтовый адрес:

\_\_\_\_\_  
Тел.: + \_\_\_\_\_

Застройщик

**ООО «Мемфис Три Эс»**

Адрес: 119180, г. Москва, ул.

Якиманка Б., д. 6, эт. 1, пом. I, ком. 5

ОГРН 1167746700483

ИНН 7707370440, КПП 770601001

р/с 40702810238000031796,

ПАО «Сбербанк России»

БИК 044525225

к/с 30101810400000000225

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/Ганенков И.О/



Предварительное (проектное) планировочное решение Объекта

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_  
Почтовый адрес:

\_\_\_\_\_  
Тел.: + \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Застройщик

**ООО «Мемфис Три Эс»**

Адрес: 119180, г. Москва, ул.

Якиманка Б., д. 6, эт. 1, пом. I, ком. 5

ОГРН 1167746700483

ИНН 7707370440, КПП 770601001

р/с 40702810238000031796,

ПАО «Сбербанк России»

БИК 044525225

к/с 30101810400000000225

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/Ганенков И.О./



**Перечень работ, подлежащих обязательному выполнению Застройщиком**

1. Общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, внутренние отделочные работы мест общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры, коридоры входных групп в корпус, технические помещения, поэтажные лифтовые холлы и коридоры, внутренние лестницы, комнаты консьержей, технические и инженерные помещения), установка лифтов, внутренние и наружные инженерные сети и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта.
2. Внутренняя отделка Объекта долевого строительства в рамках настоящего договора не выполняется.
3. Межкомнатные перегородки не выполняются, возводится маячковый ряд высотой в два кирпича, внутриквартирные двери не устанавливаются. Возводятся перегородки, ограничивающие ванную и уборную (сан.узел).
4. Окна – пластиковые двухпрофильные стеклопакеты. Контуры внутренних перегородок выполнены на поэтажном плане объекта недвижимости для обеспечения технологии проведения обмеров уполномоченной специализированной организацией.
5. Водоснабжение (ХВС и ГВС) - устанавливаются стояки с приборами учета ХВС и ГВС в отдельной шахте в квартире с установкой запорной арматуры, без поквартирной разводки. Сантехническое оборудование (раковины, унитазы, ванны) – не устанавливается.
6. Канализование (бытовая канализация) – выполняются стояки без поквартирной разводки.
7. Отопление – горизонтальная трубная разводка по полам с установкой радиаторов отопления фирмы Prano.
8. Электроснабжение – устанавливается квартирный счетчик электроэнергии в местах общего пользования на этаже. Внутриквартирная разводка не выполняется. Устанавливается щит механизации, подключенный к квартирному счетчику.
9. Сети связи – предусмотрена телефонизация, телевидение, интернет, домофонная связь. Абонентская сеть заводится в поэтажный слаботочный щит. Радиофикация устанавливается в одной точке радиосвязи в Объекте долевого строительства.
10. Пожарная сигнализация – устанавливаются датчики пожарной сигнализации в Объекте долевого строительства.
11. Входная дверь в квартиру – металлическая.





**Участник долевого строительства**

Почтовый адрес:

Тел.: + \_\_\_\_\_

**Застройщик**

**ООО «Мемфис Три Эс»**

Адрес: 119180, г.Москва, ул. Якиманка Б.,  
д. 6, эт. 1, пом. I, ком. 5

ОГРН 1167746700483

ИНН 7707370440, КПП 770601001

р/с 40702810238000031796,

ПАО «Сбербанк России»

БИК 044525225

к/с 30101810400000000225

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ /Ганенков И.О./

